Bepaling transitie en kostenvoet van het vermogen

Een modelmatige doorrekening van de alternatieve financieringswijzen voor woningcorporaties

Aan de hand van onderzoek gedaan door Citigroup (Cohen, 2003) dat uitbreidt op het kapitaalstructuur onderzoek gedaan door Modigliani & Miller (1958) kan aan de hand van de resultatenrekening van de corporatie een curve voor de gewogen kostenvoet (WACC) worden opgesteld die aan de hand van de op het capital asset pricing model (CAPM) gebaseerde rendementen op eigen vermogen, kosten van vreemd vermogen de belastingdruk, en de waarden van zowel het eigen- als vreemd vermogen,de kapitaalstructuur met de hoogste totaalwaarde bepaald worden. De hoogste totaalwaarde is op het punt waar het belastingvoordeel van vreemd vermogensfinanciering nog opweegt tegen de kosten van financiële onzekerheid (Cohen, 2003).

De uitbreiding van Cohen (2003) omhelst de implementatie van het wanbetalingsrisico in de WACC. Dit gebeurd door middel van het extrapoleren van de schuldpositie naar een kredietwaardering, de daarbij behorende risico opslag en daaruit volgend de kosten van het vreemd vermogen.

$$WACC = \frac{E_b \times (1-T)}{V_L} = \frac{E_b \times (1-T)}{E + D}$$

Bepalen WACC (Cohen, 2003)

Hier is E_b de inkomsten voor belasting en rente, maar na afschrijvingen op activa en goodwill, T is het belasting tarief, V_L is de waarde van de onderneming met vreemd vermogen, V_L is de som van het eigen vermogen (E) en het vreemd vermogen (D).

$$V_u = E + (1-T) \times D$$

$$V_L = V_u + (D \times T)$$

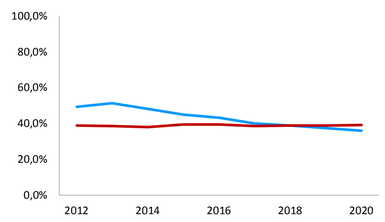
Berekening V_u en V_L (Cohen, 2003)

Door deze propositie te corrigeren voor de tijd kunnen transities, zoals het opbouwen van een track record voor een vastgoedfonds of het aanvragen van een rating en de verandering van de risicovrije rentevoet en opslagen mee worden genomen in het model en biedt het inzicht in de ideale kapitaalstructuur op basis van de financieringswijze over het verloop van de tijd.

Jaar	Huidige rating	Huidige LTV	Huidige WACC	Herfinancieringswijze	Bedrag	Ideale rating	Ideale LTV	Ideale WACC
2012	BB	49,2%	3,61%			A	39,0%	3,09%
2013	BB	51,4%	3,94%			A	38,5%	3,00%
2014	BBB	48,1%	3,46%	Geborgde WSW lening	€ 59.119	A	38,1%	3,35%
				Pensioenfonds investeert	€ 39.413			
2015	BBB	45,0%	3,63%	Niet genoteerd woningfonds	€ 37.796	A	39,4%	3,50%
				Hypothecaire financiering	€ 9.449			
2016	BBB	43,1%	3,76%	Genoteerd woningfonds	€ 27.367	A	39,5%	3,62%
				Onderlinge waarborgmaatschapp	€ 11.729			
2017	BBB	40,2%	3,88%	Genoteerd woningfonds	€ 24.857	A	38,5%	3,75%
				Obligatie uitgifte	€ 58.000			
2018	A	38,9%	3,94%	Obligatie uitgifte	€ 28.500	A	38,9%	3,94%
2019	A	37,4%	4,13%	Obligatie uitgifte	€ 48.151	A	39,0%	4,11%
2020	A	36,0%	4,39%	Hypothecaire financiering	€ 34.703	A	39,1%	4,34%

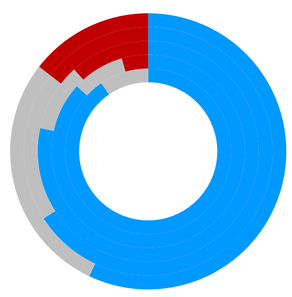
LTV

De huidige LTV (blauw) van 49% ontwikkeld zich naar 36% in 2020. Door de gekozen herfinancieringswijze per jaar vertoont de LTV pieken en dalen maar een duidelijk zichtbare trend. Uit het model blijkt dat bij een LTV van ongeveer 39% (rood) de laagste gewogen kostenvoet gerealiseerd wordt



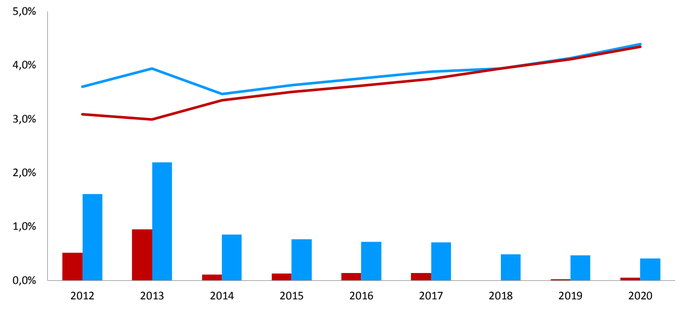
Financieringsmix

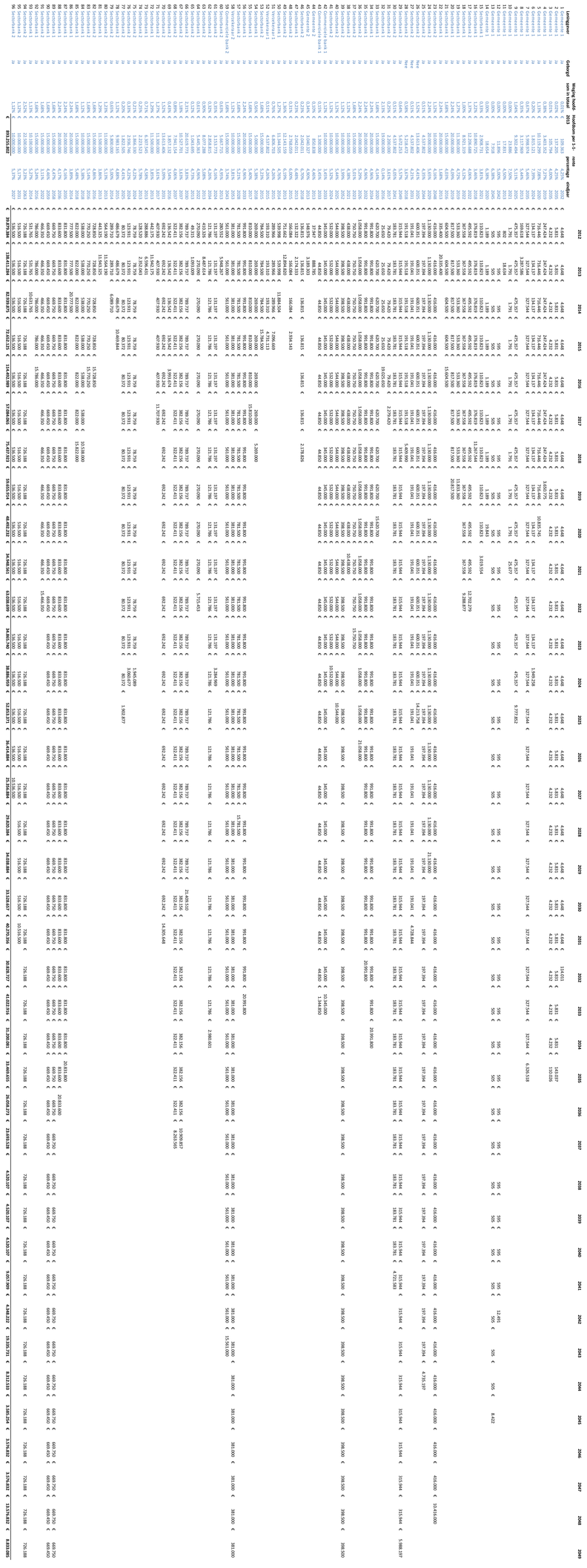
Het aandeel van de sectorbanken (bauw), BNG en NWB is in 2012 90%. Door bij de herfinanciering andere financiers aan te spreken en investeerders bereid te vinden in de corporatie te investeren, zakt het aandeel van de sectorbanken in 2020 tot 57%. Het aandeel van de financiering dat door eigen vermogensverstrekkers is gefinancierd (rood) bedraagt in 2020 14%.



Financieringslasten

De gewogen kapitaallasten van de huidige financiering zijn in het blauw weergegeven. De ideale kapitaalslasten in het rood. De blauwe balkjes geven de spread van de huidige financieringslasten ten opzichte van de IRS weer. De rode balkjes zijn de spread tussen de gerealiseerde en de ideale kostenvoet. Hoewel de kapitaalslasten toenemen is te zien dat de spread ten opzichte van de IRS afneemt. Dit geeft aan dat het risiciprofiel van de woningcorporatie afneemt.





		Benchmark	Woningcorporatie
2008	Meergezinswoningen	-1,2%	0,6%
	Eengezinswoningen	-1,4%	-0,4%
	Woningen totaal	-1,3%	0,3%
2009	Meergezinswoningen	-1,1%	1,5%
	Eengezinswoningen	-0,8%	-0,9%
	Woningen totaal	-1,0%	0,8%
2010	Meergezinswoningen	3,3%	-0,6%
	Eengezinswoningen	3,9%	-2,4%
	Woningen totaal	3,5%	2,5%
2011	Meergezinswoningen	1,6%	-1,0%
	Eengezinswoningen	1,5%	1,3%
	Woningen totaal	1,6%	-0,4%
2012	Meergezinswoningen	-1,0%	2,1%
	Eengezinswoningen	-0,3%	3,3%
	Woningen totaal	-0,7%	2,4%

Unlevered beta
0,267632

Aanvangsjaar		2012										
	eerder		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	**BRON**
Vennootschapsbelasting			25,0%	25,0%	25,0%	25,0%	25,0%	25,0%	25,0%	25,0%	25,0%	
Huurverhoging			3,3%	6,2%	5,4%	4,8%	2,8%	3,0%	2,8%	2,0%	1,8%	Meerjarenbegroting
Kostenontwikkeling			3,3%	13,0%	-1,6%	3,0%	2,4%	2,7%	3,9%	2,9%	3,0%	Meerjarenbegroting
Waardeontwikkeling bezit			-1,1%	0,0%	2,5%	1,2%	3,2%	2,2%	2,2%	2,2%	1,3%	Meerjarenbegroting
Verkoopresultaat (x1.000)		€	961	€ 1.011	€ 726	€ 1.027	€ 1.037	€ 904	€ 1.198	€ 1.335	€ 1.040	Meerjarenbegroting
Ontwikkeling 10 jaars IRS		2%	2,00%	1,75%	2,61%	2,86%	3,04%	3,17%	3,45%	3,67%	3,99%	forward curve
Risico premie EV			4,50%	4,75%	3,89%	3,89%	3,89%	3,89%	3,89%	3,89%	3,89%	Expert panel
Inflatie			2,50%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,00%	2,00%	2,00%	CPB middellange term
Verwachte belastingbetaling		€	-1.062	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -518	€ -2.694	€ -3.246	€ -3.806	Meerjarenbegroting

ijn raming

2012

Rating	nummering	BPS opslag	% opslag	LTV min	LTV max	klasse
D	10	4000	40,00%	-50	0	speculative
AAA	1	60	0,60%	0	0,05	investment grade
AA	2	102	1,02%	0,05	0,2	investment grade
A	3	114	1,14%	0,2	0,4	investment grade
BBB	4	150	1,50%	0,4	0,5	investment grade
BB	5	275	2,75%	0,5	0,6	speculative
B	6	380	3,80%	0,6	0,7	speculative
CCC	7	1218	12,18%	0,7	0,75	speculative
CC	8	1500	15,00%	0,75	0,8	speculative
C	9	2000	20,00%	0,8	0,9	speculative
D	10	4000	40,00%	0,9	1	speculative

2013

Rating	nummering	BPS opslag	% opslag	LTV min	LTV max	klasse
D	10	4000	40,00%	-50	0	speculative
AAA	1	60	0,60%	0	0,05	investment grade
AA	2	102	1,02%	0,05	0,2	investment grade
A	3	114	1,14%	0,2	0,4	investment grade
BBB	4	180	1,80%	0,4	0,5	investment grade
BB	5	375	3,75%	0,5	0,6	speculative
B	6	450	4,50%	0,6	0,7	speculative
CCC	7	1218	12,18%	0,7	0,75	speculative
CC	8	1500	15,00%	0,75	0,8	speculative
C	9	2000	20,00%	0,8	0,9	speculative
D	10	4000	40,00%	0,9	1	speculative

2014

Rating	nummering	BPS opslag	% opslag	LTV min	LTV max	klasse
D	10	4000	40,00%	-50	0	speculative
AAA	1	60	0,60%	0	0,05	investment grade
AA	2	102	1,02%	0,05	0,2	investment grade
A	3	114	1,14%	0,2	0,4	investment grade
BBB	4	180	1,80%	0,4	0,5	investment grade
BB	5	375	3,75%	0,5	0,6	speculative
B	6	450	4,50%	0,6	0,7	speculative
CCC	7	1218	12,18%	0,7	0,75	speculative
CC	8	1500	15,00%	0,75	0,8	speculative
C	9	2000	20,00%	0,8	0,9	speculative
D	10	4000	40,00%	0,9	1	speculative

2015

Rating	nummering	BPS opslag	% opslag	LTV min	LTV max	klasse
D	10	4000	40,00%	-50	0	speculative
AAA	1	60	0,60%	0	0,05	investment grade
AA	2	102	1,02%	0,05	0,2	investment grade
A	3	114	1,14%	0,2	0,4	investment grade
BBB	4	180	1,80%	0,4	0,5	investment grade
BB	5	375	3,75%	0,5	0,6	speculative
B	6	450	4,50%	0,6	0,7	speculative
CCC	7	1218	12,18%	0,7	0,75	speculative
CC	8	1500	15,00%	0,75	0,8	speculative
C	9	2000	20,00%	0,8	0,9	speculative
D	10	4000	40,00%	0,9	1	speculative

2016

Rating	nummering	BPS opslag	% opslag	LTV min	LTV max	klasse
D	10	4000	40,00%	-50	0	speculative
AAA	1	60	0,60%	0	0,05	investment grade
AA	2	102	1,02%	0,05	0,2	investment grade
A	3	114	1,14%	0,2	0,4	investment grade
BBB	4	180	1,80%	0,4	0,5	investment grade
BB	5	375	3,75%	0,5	0,6	speculative
B	6	450	4,50%	0,6	0,7	speculative
CCC	7	1218	12,18%	0,7	0,75	speculative
CC	8	1500	15,00%	0,75	0,8	speculative
C	9	2000	20,00%	0,8	0,9	speculative
D	10	4000	40,00%	0,9	1	speculative

2017

Rating	nummering	BPS opslag	% opslag	LTV min	LTV max	klasse
D	10	4000	40,00%	-50	0	speculative
AAA	1	60	0,60%	0	0,05	investment grade
AA	2	102	1,02%	0,05	0,2	investment grade
A	3	114	1,14%	0,2	0,4	investment grade
BBB	4	180	1,80%	0,4	0,5	investment grade
BB	5	375	3,75%	0,5	0,6	speculative
B	6	450	4,50%	0,6	0,7	speculative
CCC	7	1218	12,18%	0,7	0,75	speculative
CC	8	1500	15,00%	0,75	0,8	speculative
C	9	2000	20,00%	0,8	0,9	speculative
D	10	4000	40,00%	0,9	1	speculative

2018

Rating	nummering	BPS opslag	% opslag	LTV min	LTV max	klasse
D	10	4000	40,00%	-50	0	speculative
AAA	1	60	0,60%	0	0,05	investment grade
AA	2	102	1,02%	0,05	0,2	investment grade
A	3	114	1,14%	0,2	0,4	investment grade
BBB	4	180	1,80%	0,4	0,5	investment grade
BB	5	375	3,75%	0,5	0,6	speculative
B	6	450	4,50%	0,6	0,7	speculative
CCC	7	1218	12,18%	0,7	0,75	speculative
CC	8	1500	15,00%	0,75	0,8	speculative
C	9	2000	20,00%	0,8	0,9	speculative
D	10	4000	40,00%	0,9	1	speculative

2019

Rating	nummering	BPS opslag	% opslag	LTV min	LTV max	klasse
D	10	4000	40,00%	-50	0	speculative
AAA	1	60	0,60%	0	0,05	investment grade
AA	2	102	1,02%	0,05	0,2	investment grade
A	3	114	1,14%	0,2	0,4	investment grade
BBB	4	180	1,80%	0,4	0,5	investment grade
BB	5	375	3,75%	0,5	0,6	speculative
B	6	450	4,50%	0,6	0,7	speculative
CCC	7	1218	12,18%	0,7	0,75	speculative
CC	8	1500	15,00%	0,75	0,8	speculative
C	9	2000	20,00%	0,8	0,9	speculative
D	10	4000	40,00%	0,9	1	speculative

2020

Rating	nummering	BPS opslag	% opslag	LTV min	LTV max	klasse
D	10	4000	40,00%	-50	0	speculative
AAA	1	60	0,60%	0	0,05	investment grade
AA	2	102	1,02%	0,05	0,2	investment grade
A	3	114	1,14%	0,2	0,4	investment grade
BBB	4	180	1,80%	0,4	0,5	investment grade
BB	5	375	3,75%	0,5	0,6	speculative
B	6	450	4,50%	0,6	0,7	speculative
CCC	7	1218	12,18%	0,7	0,75	speculative
CC	8	1500	15,00%	0,75	0,8	speculative
C	9	2000	20,00%	0,8	0,9	speculative
D	10	4000	40,00%	0,9	1	speculative

2012	Banklening	Geborgde WSW lening	Hypothecaire financiering	Obligatie uitgifte	Onderlinge waarborgmaatschappij	Pensioenfonds en verzekeraar	Pfandbrief
AAA	1,00%	1,00%	0,60%	0,60%	0,60%	1,25%	0,60%
AA	1,25%	1,00%	0,60%	1,00%	0,80%	1,50%	1,07%
A	1,50%	1,00%	1,00%	1,25%	1,05%	2,50%	1,24%
BBB	2,25%	1,00%	2,00%	1,50%	1,50%	3,00%	1,50%
BB	3,00%	40,00%	3,00%	2,75%	3,30%	3,50%	2,75%
B	5,00%	40,00%	40,00%	3,80%	3,80%	7,50%	40,00%
CCC	12,00%	40,00%	40,00%	12,00%	12,00%	40,00%	40,00%
CC	15,00%	40,00%	40,00%	15,00%	15,00%	40,00%	40,00%
C	20,00%	40,00%	40,00%	20,00%	20,00%	40,00%	40,00%
D	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%

2013	Banklening	Geborgde WSW lening	Hypothecaire financiering	Obligatie uitgifte	Onderlinge waarborgmaatschappij	Pensioenfonds en verzekeraar	Pfandbrief
AAA	1,00%	0,75%	0,60%	0,60%	0,60%	1,25%	0,60%
AA	1,25%	0,75%	0,60%	1,00%	0,80%	1,50%	1,07%
A	1,50%	0,75%	1,00%	1,25%	1,05%	2,50%	1,24%
BBB	2,25%	0,75%	2,00%	1,50%	1,50%	3,00%	1,50%
BB	3,00%	40,00%	3,00%	2,75%	3,30%	3,50%	2,75%
B	5,00%	40,00%	40,00%	3,80%	3,80%	7,50%	40,00%
CCC	12,00%	40,00%	40,00%	12,00%	12,00%	40,00%	40,00%
CC	15,00%	40,00%	40,00%	15,00%	15,00%	40,00%	40,00%
C	20,00%	40,00%	40,00%	20,00%	20,00%	40,00%	40,00%
D	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%

2014	Banklening	Geborgde WSW lening	Hypothecaire financiering	Obligatie uitgifte	Onderlinge waarborgmaatschappij	Pensioenfonds en verzekeraar	Pfandbrief
AAA	1,00%	0,96%	0,60%	0,60%	0,60%	1,25%	0,60%
AA	1,25%	0,96%	0,60%	1,00%	0,80%	1,50%	1,07%
A	1,50%	0,96%	1,00%	1,25%	1,05%	2,50%	1,24%
BBB	2,25%	0,96%	2,00%	1,50%	1,50%	3,00%	1,50%
BB	3,00%	40,00%	3,00%	2,75%	3,30%	3,50%	2,75%
B	5,00%	40,00%	40,00%	3,80%	3,80%	7,50%	40,00%
CCC	12,00%	40,00%	40,00%	12,00%	12,00%	40,00%	40,00%
CC	15,00%	40,00%	40,00%	15,00%	15,00%	40,00%	40,00%
C	20,00%	40,00%	40,00%	20,00%	20,00%	40,00%	40,00%
D	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%

2015	Banklening	Geborgde WSW lening	Hypothecaire financiering	Obligatie uitgifte	Onderlinge waarborgmaatschappij	Pensioenfonds en verzekeraar	Pfandbrief
AAA	1,00%	0,96%	0,60%	0,60%	0,60%	1,25%	0,60%
AA	1,25%	0,96%	0,60%	1,00%	0,80%	1,50%	1,07%
A	1,50%	0,96%	1,00%	1,25%	1,05%	2,50%	1,24%
BBB	2,25%	0,96%	2,00%	1,50%	1,50%	3,00%	1,50%
BB	3,00%	40,00%	3,00%	2,75%	3,30%	3,50%	2,75%
B	5,00%	40,00%	40,00%	3,80%	3,80%	7,50%	40,00%
CCC	12,00%	40,00%	40,00%	12,00%	12,00%	40,00%	40,00%
CC	15,00%	40,00%	40,00%	15,00%	15,00%	40,00%	40,00%
C	20,00%	40,00%	40,00%	20,00%	20,00%	40,00%	40,00%
D	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%

2016	Banklening	Geborgde WSW lening	Hypothecaire financiering	Obligatie uitgifte	Onderlinge waarborgmaatschappij	Pensioenfonds en verzekeraar	Pfandbrief
AAA	1,00%	0,96%	0,60%	0,60%	0,60%	1,25%	0,60%
AA	1,25%	0,96%	0,60%	1,00%	0,80%	1,50%	1,07%
A	1,50%	0,96%	1,00%	1,25%	1,05%	2,50%	1,24%
BBB	2,25%	0,96%	2,00%	1,50%	1,50%	3,00%	1,50%
BB	3,00%	40,00%	3,00%	2,75%	3,30%	3,50%	2,75%
B	5,00%	40,00%	40,00%	3,80%	3,80%	7,50%	40,00%
CCC	12,00%	40,00%	40,00%	12,00%	12,00%	40,00%	40,00%
CC	15,00%	40,00%	40,00%	15,00%	15,00%	40,00%	40,00%
C	20,00%	40,00%	40,00%	20,00%	20,00%	40,00%	40,00%
D	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%

2017	Banklening	Geborgde WSW lening	Hypothecaire financiering	Obligatie uitgifte	Onderlinge waarborgmaatschappij	Pensioenfonds en verzekeraar	Pfandbrief
AAA	1,00%	0,96%	0,60%	0,60%	0,60%	1,25%	0,60%
AA	1,25%	0,96%	0,60%	1,00%	0,80%	1,50%	1,07%
A	1,50%	0,96%	1,00%	1,25%	1,05%	2,50%	1,24%
BBB	2,25%	0,96%	2,00%	1,50%	1,50%	3,00%	1,50%
BB	3,00%	40,00%	3,00%	2,75%	3,30%	3,50%	2,75%
B	5,00%	40,00%	40,00%	3,80%	3,80%	7,50%	40,00%
CCC	12,00%	40,00%	40,00%	12,00%	12,00%	40,00%	40,00%
CC	15,00%	40,00%	40,00%	15,00%	15,00%	40,00%	40,00%
C	20,00%	40,00%	40,00%	20,00%	20,00%	40,00%	40,00%
D	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%

2018	Banklening	Geborgde WSW lening	Hypothecaire financiering	Obligatie uitgifte	Onderlinge waarborgmaatschappij	Pensioenfonds en verzekeraar	Pfandbrief
AAA	1,00%	0,96%	0,60%	0,60%	0,60%	1,25%	0,60%
AA	1,25%	0,96%	0,60%	1,00%	0,80%	1,50%	1,07%
A	1,50%	0,96%	1,00%	1,25%	1,05%	2,50%	1,24%
BBB	2,25%	0,96%	2,00%	1,50%	1,50%	3,00%	1,50%
BB	3,00%	40,00%	3,00%	2,75%	3,30%	3,50%	2,75%
B	5,00%	40,00%	40,00%	3,80%	3,80%	7,50%	40,00%
CCC	12,00%	40,00%	40,00%	12,00%	12,00%	40,00%	40,00%
CC	15,00%	40,00%	40,00%	15,00%	15,00%	40,00%	40,00%
C	20,00%	40,00%	40,00%	20,00%	20,00%	40,00%	40,00%
D	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%

2019	Banklening	Geborgde WSW lening	Hypothecaire financiering	Obligatie uitgifte	Onderlinge waarborgmaatschappij	Pensioenfonds en verzekeraar	Pfandbrief
AAA	1,00%	0,96%	0,60%	0,60%	0,60%	1,25%	0,60%
AA	1,25%	0,96%	0,60%	1,00%	0,80%	1,50%	1,07%
A	1,50%	0,96%	1,00%	1,25%	1,05%	2,50%	1,24%
BBB	2,25%	0,96%	2,00%	1,50%	1,50%	3,00%	1,50%
BB	3,00%	40,00%	3,00%	2,75%	3,30%	3,50%	2,75%
B	5,00%	40,00%	40,00%	3,80%	3,80%	7,50%	40,00%
CCC	12,00%	40,00%	40,00%	12,00%	12,00%	40,00%	40,00%
CC	15,00%	40,00%	40,00%	15,00%	15,00%	40,00%	40,00%
C	20,00%	40,00%	40,00%	20,00%	20,00%	40,00%	40,00%
D	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%

2020	Banklening	Geborgde WSW lening	Hypothecaire financiering	Obligatie uitgifte	Onderlinge waarborgmaatschappij	Pensioenfonds en verzekeraar	Pfandbrief
AAA	1,00%	0,96%	0,60%	0,60%	0,60%	1,25%	0,60%
AA	1,25%	0,96%	0,60%	1,00%	0,80%	1,50%	1,07%
A	1,50%	0,96%	1,00%	1,25%	1,05%	2,50%	1,24%
BBB	2,25%	0,96%	2,00%	1,50%	1,50%	3,00%	1,50%
BB	3,00%	40,00%	3,00%	2,75%	3,30%	3,50%	2,75%
B	5,00%	40,00%	40,00%	3,80%	3,80%	7,50%	40,00%
CCC	12,00%	40,00%	40,00%	12,00%	12,00%	40,00%	40,00%
CC	15,00%	40,00%	40,00%	15,00%	15,00%	40,00%	40,00%
C	20,00%	40,00%	40,00%	20,00%	20,00%	40,00%	40,00%
D	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%

2012	Totaal bedrag	percentage	financieringswijze				
	€ -	0%	n.v.t.			€	-
		0%	n.v.t.			€	-
		0%	n.v.t.			€	-
		0%	n.v.t.			€	-
		0%			0%		
2013	Totaal bedrag	percentage	financieringswijze				
	€ -	0%	n.v.t.			€	-
		0%	n.v.t.			€	-
		0%	n.v.t.			€	-
		0%	n.v.t.			€	-
		0%			0%		
2014	Totaal bedrag	percentage	financieringswijze				
	€ 98.532	60%	Geborgde WSW lening	VV		€	59.119
		40%	Pensioenfonds investeert	EV		€	39.413
		0%	n.v.t.			€	-
		0%	n.v.t.			€	-
		100%			60%		
2015	Totaal bedrag	percentage	financieringswijze				
	€ 47.245	80%	Niet genoteerd woningfonds	EV		€	37.796
		20%	Hypothecaire financiering	VV		€	9.449
		0%	n.v.t.			€	-
		0%	n.v.t.			€	-
		100%			20%		
2016	Totaal bedrag	percentage	financieringswijze				
	€ 39.096	70%	Genoteerd woningfonds	EV		€	27.367
		30%	Onderlinge waarborgmaatschappij	VV		€	11.729
		0%	n.v.t.			€	-
		0%	n.v.t.			€	-
		100%			30%		
2017	Totaal bedrag	percentage	financieringswijze				
	€ 82.857	30%	Genoteerd woningfonds	EV		€	24.857
		70%	Obligatie uitgifte	VV		€	58.000
		0%	n.v.t.			€	-
		0%	n.v.t.			€	-
		100%			70%		
2018	Totaal bedrag	percentage	financieringswijze				
	€ 28.500	100%	Obligatie uitgifte	VV		€	28.500
		0%	n.v.t.			€	-
		0%	n.v.t.			€	-
		0%	n.v.t.			€	-
		100%			100%		
2019	Totaal bedrag	percentage	financieringswijze				
	€ 48.151	100%	Obligatie uitgifte	VV		€	48.151
		0%	n.v.t.			€	-
		0%	n.v.t.			€	-
		0%	n.v.t.			€	-
		100%			100%		
2020	Totaal bedrag	percentage	financieringswijze				
	€ 34.703	100%	Hypothecaire financiering	VV		€	34.703
		0%	n.v.t.			€	-
		0%	n.v.t.			€	-
		0%	n.v.t.			€	-
		100%			100%		

GECONSOLIDEERDE BALANS

Geconsolideerde balans per 31-12-2012 (x1.000)		
Activa		
Com en Soc vastgoed in expl	€	1.715.893
Overige vaste activa	€	74.138
Som der vlottende activa	€	23.907
Totaal Activa	**€**	**1.813.938**
Passiva		
Groepsvermogen	€	911.511
Totaal voorzieningen	€	9.171
Herfinanciering EV	€	-
Herfinanciering VV	€	-
Totaal langlopende schulden (>3j)	€	708.384
Totaal kortlopende schulden	€	184.872
Totaal passiva	**€**	**1.813.938**

Geconsolideerde balans per 31-12-2011 (x1.000)		
Activa		
Com en Soc vastgoed in expl	€	1.715.890
Overige vaste activa	€	51.746
Som der vlottende activa	€	23.096
Totaal Activa	**€**	**1.790.732**
Passiva		
Groepsvermogen	€	998.911
Totaal voorzieningen	€	19.418
Herfinanciering EV	€	-
Herfinanciering VV	€	-
Totaal langlopende schulden	€	646.819
Totaal kortlopende schulden	€	125.584
Totaal passiva	**€**	**1.790.732**

GECONSOLIDEERDE W&V REKENING

		2012		2011
Bedrijfsopbrengsten (x1.000)				
Huuropbrengsten	€	102.159	€	98.859
Opbrengsten service contracten	€	10.364	€	10.767
Netto verkoopresultaat vastgoed portefeuille	€	961	€	861
Geactiveerde productie eigen bedrijf	€	1.622	€	2.506
Overige bedrijfsopbrengsten	€	11.890	€	5.828
Som opbrengsten	**€**	**126.996**	**€**	**118.821**
Bedrijfslasten (x1.000)				
Afschrijvingen op MVA	€	790	€	2.161
Erfpacht	€	-	€	-
Lonen en salarissen & overige personeelskosten	€	14.193	€	13.792
Sociale lasten	€	930	€	979
Pensioenlasten	€	2.041	€	2.044
Onderhoudslasten	€	24.249	€	20.818
Leefbaarheid	€	631	€	1.277
Lasten service contracten	€	10.816	€	10.561
Overige bedrijfslasten	€	16.028	€	15.804
Som lasten	**€**	**69.678**	**€**	**67.436**
Bedrijfsresultaat	**€**	**57.318**	**€**	**51.385**
Niet gerealiseerde waardeveranderingen in vastgoedportefeuille	€	-18.850	€	-73.456
Financiële baten en lasten				
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	€	-677	€	-135
Opbrengsten van financiële vaste activa en effecten	€	-	€	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	€	1.870	€	2.595
Rentelasten en soortgelijke kosten	€	-39.879	€	-32.778
Saldo financiële baten en lasten	**€**	**-38.686**	**€**	**-30.318**
Resultaat uit gewone bedrijfsvoering voor belastingen	**€**	**-218**	**€**	**-52.389**
Belastingen	€	1.062	€	4.782
Resultaat na belastingen	**€**	**844**	**€**	**-47.607**

Herfinancieringsopgave 2012

Totaal bedrag		percentage	financieringswijze		
€	-	0%	n.v.t.	€	-
		0%	n.v.t.	€	-
		0%	n.v.t.	€	-
		0%	n.v.t.	€	-
		0%			

	2012																					
Nominaal bestaande schuld (x1.000)		Schuld herfinanciering 2012 (x1.000)	Rating	Rating	Nummering		Rating	Spread bestaand	Spread herfinanciering 2012	Rente totaal gewogen	Marktwaarde schuld (x1.000)	Nominale waarde schuld (x1.000)	EV (x1.000)	Balans waarde	Markt LTV	nominale LTV	beta (obv MWS/EV)	REV	WACC	
€	0	€ 0	AAA	AAA	1	1	AAA	0,60%	0,00%	2,30%	€ 0	€ 0	€ 1.813.938	€ 1.813.938	1,10395E-08	1,10257E-08	0,267632225	3,20%	3,20%	
€	37.219	€ 0	AAA	AAA	1	1	AAA	0,60%	0,00%	2,60%	€ 37.259	€ 37.219	€ 1.776.679	€ 1.813.938	0,020540668	0,020518343	0,271755231	3,22%	3,19%	
€	74.438	€ 0	AAA	AAA	1	1	AAA	0,60%	0,00%	2,60%	€ 74.519	€ 74.438	€ 1.739.419	€ 1.813.938	0,041081331	0,04103668	0,275878238	3,24%	3,19%	
€	111.657	€ 0	AA	AA	1	1	AAA	0,60%	0,00%	2,60%	€ 111.778	€ 111.657	€ 1.702.160	€ 1.813.938	0,061621993	0,061555017	0,280001246	3,26%	3,18%	
€	148.876	€ 0	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	3,02%	€ 149.015	€ 148.876	€ 1.664.923	€ 1.813.938	0,082150225	0,082073355	0,284121758	3,28%	3,19%	
€	186.095	€ 0	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	3,02%	€ 186.269	€ 186.095	€ 1.627.669	€ 1.813.938	0,10268778	0,102591692	0,288244142	3,30%	3,19%	
€	223.314	€ 0	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	3,02%	€ 223.523	€ 223.314	€ 1.590.415	€ 1.813.938	0,123225334	0,123110029	0,292366525	3,31%	3,18%	
€	260.533	€ 0	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	3,02%	€ 260.777	€ 260.533	€ 1.553.161	€ 1.813.938	0,143762889	0,143628367	0,296488909	3,33%	3,18%	
€	297.752	€ 0	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	3,02%	€ 298.031	€ 297.752	€ 1.515.907	€ 1.813.938	0,164300444	0,164146704	0,300611292	3,35%	3,17%	
€	334.971	€ 0	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	3,02%	€ 335.285	€ 334.971	€ 1.478.653	€ 1.813.938	0,184837999	0,184665041	0,304733676	3,37%	3,17%	
€	372.190	€ 0	A	A	2	2	AA	1,02%	0,00%	3,02%	€ 372.539	€ 372.190	€ 1.441.399	€ 1.813.938	0,205375554	0,205183379	0,30885606	3,39%	3,16%	
€	409.409	€ 0	A	A	2	2	AA	1,02%	0,00%	3,02%	€ 409.792	€ 409.409	€ 1.404.146	€ 1.813.938	0,225913109	0,225701716	0,312978443	3,41%	3,15%	
€	446.628	€ 0	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	3,14%	€ 447.030	€ 446.628	€ 1.366.908	€ 1.813.938	0,246441842	0,246220053	0,317099056	3,43%	3,16%	
€	483.847	€ 0	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	3,14%	€ 484.283	€ 483.847	€ 1.329.655	€ 1.813.938	0,266978662	0,26673839	0,321221292	3,44%	3,15%	
€	521.066	€ 0	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	3,14%	€ 521.535	€ 521.066	€ 1.292.403	€ 1.813.938	0,287515482	0,287256728	0,325343528	3,46%	3,14%	
€	558.285	€ 0	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	3,14%	€ 558.788	€ 558.285	€ 1.255.150	€ 1.813.938	0,308052302	0,307775065	0,329465764	3,48%	3,13%	
€	595.504	€ 0	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	3,14%	€ 596.040	€ 595.504	€ 1.217.898	€ 1.813.938	0,328589121	0,328293402	0,333588	3,50%	3,12%	
€	632.723	€ 0	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	3,14%	€ 633.293	€ 632.723	€ 1.180.645	€ 1.813.938	0,349125941	0,34881174	0,337710236	3,52%	3,11%	
€	669.942	€ 0	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	3,14%	€ 670.545	€ 669.942	€ 1.143.393	€ 1.813.938	0,369662761	0,369330077	0,341832472	3,54%	3,10%	
€	707.161	€ 0	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	3,14%	€ 707.798	€ 707.161	€ 1.106.140	€ 1.813.938	0,390199581	0,389848414	0,345954708	3,55%	3,09%	Ideaal
€	744.380	€ 0	BBB	BBB	4	4	BBB	1,50%	0,00%	3,50%	€ 744.981	€ 744.380	€ 1.068.957	€ 1.813.938	0,410698349	0,410366752	0,350069306	3,57%	3,18%	
€	781.599	€ 0	BBB	BBB	4	4	BBB	1,50%	0,00%	3,50%	€ 782.230	€ 781.599	€ 1.031.708	€ 1.813.938	0,431233266	0,430885089	0,354191161	3,59%	3,18%	
€	818.818	€ 0	BBB	BBB	4	4	BBB	1,50%	0,00%	3,50%	€ 819.479	€ 818.818	€ 994.459	€ 1.813.938	0,451768183	0,451403426	0,358313015	3,61%	3,17%	
€	856.037	€ 0	BBB	BBB	4	4	BBB	1,50%	0,00%	3,50%	€ 856.729	€ 856.037	€ 957.209	€ 1.813.938	0,4723031	0,471921763	0,362434869	3,63%	3,16%	
€	**893.256**	€ 0	BBB	BBB	5	5	BB	2,75%	0,00%	4,75%	€ 893.788	€ 893.256	€ 920.150	€ 1.813.938	0,49273324	0,492440101	0,366535692	3,65%	3,61%	Huidig
€	930.475	€ 0	BB	BB	5	5	BB	2,75%	0,00%	4,75%	€ 931.029	€ 930.475	€ 882.909	€ 1.813.938	0,513263791	0,512958438	0,37065667	3,67%	3,61%	
€	967.694	€ 0	BB	BB	5	5	BB	2,75%	0,00%	4,75%	€ 968.270	€ 967.694	€ 845.668	€ 1.813.938	0,533794343	0,533476775	0,374777647	3,68%	3,62%	
€	1.004.913	€ 0	BB	BB	5	5	BB	2,75%	0,00%	4,75%	€ 1.005.511	€ 1.004.913	€ 808.427	€ 1.813.938	0,554324894	0,553995113	0,378898625	3,70%	3,63%	
€	1.042.132	€ 0	BB	BB	6	6	B	3,80%	0,00%	5,80%	€ 1.042.640	€ 1.042.132	€ 771.298	€ 1.813.938	0,574793503	0,57451345	0,38300717	3,72%	4,08%	
€	1.079.351	€ 0	BB	BB	7	7	CCC	12,18%	0,00%	14,18%	€ 1.079.566	€ 1.079.351	€ 734.372	€ 1.813.938	0,595150393	0,595031787	0,387093289	3,74%	7,84%	
€	1.116.570	€ 0	B	B	8	8	CC	15,00%	0,00%	17,00%	€ 1.116.755	€ 1.116.570	€ 697.183	€ 1.813.938	0,615652464	0,615550125	0,39120855	3,76%	9,29%	
€	1.153.789	€ 0	B	B	9	9	C	20,00%	0,00%	22,00%	€ 1.153.937	€ 1.153.789	€ 660.001	€ 1.813.938	0,636150175	0,636068462	0,395322937	3,78%	11,87%	
€	1.191.008	€ 0	B	B	9	9	C	20,00%	0,00%	22,00%	€ 1.191.161	€ 1.191.008	€ 622.777	€ 1.813.938	0,656671148	0,656586799	0,399441992	3,80%	12,14%	
€	1.228.227	€ 0	B	B	9	9	C	20,00%	0,00%	22,00%	€ 1.228.385	€ 1.228.227	€ 585.553	€ 1.813.938	0,677192122	0,677105136	0,403561047	3,81%	12,40%	
€	1.265.446	€ 0	B	B	10	10	D	40,00%	0,00%	42,00%	€ 1.265.531	€ 1.265.446	€ 548.407	€ 1.813.938	0,697670415	0,697623474	0,407671535	3,83%	23,14%	
€	1.302.665	€ 0	CCC	CCC	10	10	D	40,00%	0,00%	42,00%	€ 1.302.752	€ 1.302.665	€ 511.186	€ 1.813.938	0,718190133	0,718141811	0,411790339	3,85%	23,71%	
€	1.339.884	€ 0	CCC	CCC	10	10	D	40,00%	0,00%	42,00%	€ 1.339.974	€ 1.339.884	€ 473.964	€ 1.813.938	0,738709851	0,738660148	0,415909142	3,87%	24,28%	
€	1.377.103	€ 0	CC	CC	10	10	D	40,00%	0,00%	42,00%	€ 1.377.195	€ 1.377.103	€ 436.743	€ 1.813.938	0,759229569	0,759178486	0,420027945	3,89%	24,85%	
€	1.414.322	€ 0	CC	CC	10	10	D	40,00%	0,00%	42,00%	€ 1.414.417	€ 1.414.322	€ 399.521	€ 1.813.938	0,779749287	0,779696823	0,424146749	3,91%	25,42%	
€	1.451.541	€ 0	C	C	10	10	D	40,00%	0,00%	42,00%	€ 1.451.638	€ 1.451.541	€ 362.300	€ 1.813.938	0,800269005	0,80021516	0,428265552	3,93%	25,99%	
€	1.488.760	€ 0	C	C	10	10	D	40,00%	0,00%	42,00%	€ 1.488.860	€ 1.488.760	€ 325.078	€ 1.813.938	0,820788723	0,820733498	0,432384355	3,94%	26,56%	
€	1.525.979	€ 0	C	C	10	10	D	40,00%	0,00%	42,00%	€ 1.526.081	€ 1.525.979	€ 287.857	€ 1.813.938	0,841308441	0,841251835	0,436503158	3,96%	27,13%	
€	1.563.198	€ 0	C	C	10	10	D	40,00%	0,00%	42,00%	€ 1.563.303	€ 1.563.198	€ 250.635	€ 1.813.938	0,861828159	0,861770172	0,440621962	3,98%	27,70%	
€	1.600.417	€ 0	C	C	10	10	D	40,00%	0,00%	42,00%	€ 1.600.524	€ 1.600.417	€ 213.414	€ 1.813.938	0,882347877	0,88228851	0,444740765	4,00%	28,26%	
€	1.637.636	€ 0	D	D	10	10	D	40,00%	0,00%	42,00%	€ 1.637.746	€ 1.637.636	€ 176.192	€ 1.813.938	0,902867595	0,902806847	0,448859568	4,02%	28,83%	
€	1.674.855	€ 0	D	D	10	10	D	40,00%	0,00%	42,00%	€ 1.674.967	€ 1.674.855	€ 138.971	€ 1.813.938	0,923387313	0,923325184	0,452978372	4,04%	29,40%	
€	1.712.074	€ 0	D	D	10	10	D	40,00%	0,00%	42,00%	€ 1.712.189	€ 1.712.074	€ 101.749	€ 1.813.938	0,94390703	0,943843521	0,457097175	4,06%	29,96%	
€	1.749.293	€ 0	D	D	10	10	D	40,00%	0,00%	42,00%	€ 1.749.410	€ 1.749.293	€ 64.528	€ 1.813.938	0,964426748	0,964361859	0,461215978	4,07%	30,52%	
€	1.786.512	€ 0	D	D	10	10	D	40,00%	0,00%	42,00%	€ 1.786.632	€ 1.786.512	€ 27.306	€ 1.813.938	0,984946466	0,984880196	0,465334781	4,09%	31,09%	

GECONSOLIDEERDE BALANS

Geconsolideerde balans per 31-12-2013 (x1.000)		
Activa		
Com en Soc vastgoed in expl	€	1.716.895
Overige vaste activa	€	-3.440
Som der vlottende activa	€	24.409
Totaal Activa	**€**	**1.737.864**
Passiva		
Groepsvermogen	€	835.437
Totaal voorzieningen	€	9.171
Herfinanciering EV	€	-
Herfinanciering VV	€	-
Totaal langlopende schulden (>3j)	€	625.527
Totaal kortlopende schulden	€	267.729
Totaal passiva	**€**	**1.737.864**

Geconsolideerde balans per 31-12-2012 (x1.000)		
Activa		
Com en Soc vastgoed in expl	€	1.715.893
Overige vaste activa	€	74.138
Som der vlottende activa	€	23.907
Totaal Activa	**€**	**1.813.938**
Passiva		
Groepsvermogen	€	911.511
Totaal voorzieningen	€	9.171
Herfinanciering EV	€	-
Herfinanciering VV	€	-
Totaal langlopende schulden	€	708.384
Totaal kortlopende schulden	€	184.872
Totaal passiva	**€**	**1.813.938**

MODEL INPUT		
Vennootschapsbelasting		25,00%
Huurverhoging		6,24%
Kostenontwikkeling		12,98%
Waardeontwikkeling bezit		0,00%
Verkoopresultaat (x1.000)	€	1.011
Ontwikkeling 10 jaars IRS		1,75%
Risico premie EV		4,75%
Inflatie		2,10%
Verwachte belastingbetaling	€	-

GECONSOLIDEERDE W&V REKENING

		2013		2012
Bedrijfsopbrengsten (x1.000)				
Huuropbrengsten	€	108.534	€	102.159
Opbrengsten service contracten	€	10.582	€	10.364
Netto verkoopresultaat vastgoed portefeuille	€	1.011	€	961
Geactiveerde productie eigen bedrijf	€	1.656	€	1.622
Overige bedrijfsopbrengsten	€	12.140	€	11.890
Som opbrengsten	**€**	**133.922**	**€**	**126.996**
Bedrijfslasten (x1.000)				
Afschrijvingen op MVA	€	2.161	€	2.161
Erfpacht	€	-	€	-
Lonen en salarissen	€	14.082	€	13.792
Sociale lasten	€	1.000	€	979
Pensioenlasten	€	2.087	€	2.044
Onderhoudslasten	€	23.520	€	20.818
Leefbaarheid	€	1.443	€	1.277
Lasten service contracten	€	11.932	€	10.561
Overige bedrijfslasten	€	17.855	€	15.804
Som lasten	**€**	**74.079**	**€**	**67.436**
Bedrijfsresultaat	**€**	**59.843**	**€**	**59.560**
Niet gerealiseerde waardeveranderingen in vastgoedportefeuille	€	-9	€	-18.850
Financiële baten en lasten				
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	€	-137	€	-135
Opbrengsten van financiële vaste activa en effecten	€	-	€	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	€	2.640	€	2.595
Rentelasten en soortgelijke kosten	€	-138.411	€	-32.778
Saldo financiële baten en lasten	**€**	**-135.908**	**€**	**-30.318**
Resultaat uit gewone bedrijfsvoering voor belastingen	**€**	**-76.074**	**€**	**10.392**
Belastingen	€	-	€	1.062
Resultaat na belastingen	**€**	**-76.074**	**€**	**11.454**

Herfinancieringsopgave 2013

Totaal bedrag		percentage	financieringswijze		
€	-	0%	n.v.t.	€	-
		0%	n.v.t.	€	-
		0%	n.v.t.	€	-
		0%	n.v.t.	€	-
		0%			

2013

Nominaal bestaande schuld (x1.000)	Schuld herfinanciering 2013 (x1.000)	Rating	Rating waarde	Nummering	Nummering waarde	Rating	Spread bestaand	Spread herfinanciering 2013	Rente totaal gewogen	Marktwaarde schuld (x1.000)	Nominale waarde schuld (x1.000)	EV (x1.000)	Balans waarde	Markt LTV	nominale LTV	beta (obv MWLTV)	REV	WACC	
€ 0	€ 0	AAA	AAA	1	1	AAA	0,60%	0,00%	2,17%	€ 0	€ 0	€ 1.737.864	€ 1.737.864	1,29E-08	1,151E-08	0,267632225	3,02%	3,02%	
€ 37.219	€ -	AAA	AAA	1	1	AAA	0,60%	0,00%	2,60%	€ 41.179	€ 37.219	€ 1.696.685	€ 1.737.864	2,37E-02	0,0214165	0,272388401	3,04%	3,02%	
€ 74.438	€ -	AAA	AAA	1	1	AAA	0,60%	0,00%	2,60%	€ 82.358	€ 74.438	€ 1.655.506	€ 1.737.864	4,74E-02	0,042833	0,27714458	3,07%	3,02%	
€ 111.657	€ -	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	3,02%	€ 121.735	€ 111.657	€ 1.616.128	€ 1.737.864	7,00E-02	0,0642496	0,281692714	3,09%	3,03%	
€ 148.876	€ -	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	3,02%	€ 162.314	€ 148.876	€ 1.575.550	€ 1.737.864	9,34E-02	0,0856661	0,286379544	3,11%	3,04%	
€ 186.095	€ -	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	3,02%	€ 202.892	€ 186.095	€ 1.534.972	€ 1.737.864	1,17E-01	0,1070826	0,291066374	3,13%	3,04%	
€ 223.314	€ -	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	3,02%	€ 243.471	€ 223.314	€ 1.494.393	€ 1.737.864	1,40E-01	0,1284991	0,295753205	3,15%	3,04%	
€ 260.533	€ -	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	3,02%	€ 284.049	€ 260.533	€ 1.453.815	€ 1.737.864	1,63E-01	0,1499156	0,300440035	3,18%	3,04%	
€ 297.752	€ -	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	3,02%	€ 324.627	€ 297.752	€ 1.413.236	€ 1.737.864	1,87E-01	0,1713322	0,305126865	3,20%	3,04%	
€ 334.971	€ -	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	3,02%	€ 365.206	€ 334.971	€ 1.372.658	€ 1.737.864	2,10E-01	0,1927487	0,309813696	3,22%	3,03%	
€ 372.190	€ -	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	3,14%	€ 404.389	€ 372.190	€ 1.333.474	€ 1.737.864	2,33E-01	0,2141652	0,314339411	3,24%	3,05%	
€ 409.409	€ -	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	3,14%	€ 444.828	€ 409.409	€ 1.293.035	€ 1.737.864	2,56E-01	0,2355817	0,319010129	3,27%	3,05%	
€ 446.628	€ -	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	3,14%	€ 485.267	€ 446.628	€ 1.252.596	€ 1.737.864	2,79E-01	0,2569982	0,323680848	3,29%	3,04%	
€ 483.847	€ -	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	3,14%	€ 525.706	€ 483.847	€ 1.212.157	€ 1.737.864	3,03E-01	0,2784148	0,328351567	3,31%	3,04%	
€ 521.066	€ -	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	3,14%	€ 566.145	€ 521.066	€ 1.171.719	€ 1.737.864	3,26E-01	0,2998313	0,333022286	3,33%	3,03%	
€ 558.285	€ -	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	3,14%	€ 606.584	€ 558.285	€ 1.131.280	€ 1.737.864	3,49E-01	0,3212478	0,337693004	3,35%	3,02%	
€ 595.504	€ -	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	3,14%	€ 647.023	€ 595.504	€ 1.090.841	€ 1.737.864	3,72E-01	0,3426643	0,342363723	3,38%	3,02%	
€ 632.723	€ -	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	3,14%	€ 687.462	€ 632.723	€ 1.050.402	€ 1.737.864	3,96E-01	0,3640808	0,347034442	3,40%	3,01%	
€ 669.942	€ -	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	3,14%	€ 727.901	€ 669.942	€ 1.009.963	€ 1.737.864	4,19E-01	0,3854974	0,351705161	3,42%	3,00%	Ideaal
€ 707.161	€ -	BBB	BBB	4	4	BBB	1,80%	0,00%	3,80%	€ 756.966	€ 707.161	€ 980.898	€ 1.737.864	4,36E-01	0,4069139	0,355062154	3,44%	3,19%	
€ 744.380	€ -	BBB	BBB	4	4	BBB	1,80%	0,00%	3,80%	€ 796.806	€ 744.380	€ 941.058	€ 1.737.864	4,58E-01	0,4283304	0,359663729	3,46%	3,19%	
€ 781.599	€ -	BBB	BBB	4	4	BBB	1,80%	0,00%	3,80%	€ 836.646	€ 781.599	€ 901.217	€ 1.737.864	4,81E-01	0,4497469	0,364265304	3,48%	3,19%	
€ 818.818	€ -	BBB	BBB	4	4	BBB	1,80%	0,00%	3,80%	€ 876.487	€ 818.818	€ 861.377	€ 1.737.864	5,04E-01	0,4711634	0,36886688	3,50%	3,18%	
€ 856.037	€ -	BBB	BBB	4	4	BBB	1,80%	0,00%	3,80%	€ 916.327	€ 856.037	€ 821.537	€ 1.737.864	5,27E-01	0,49258	0,373468455	3,52%	3,18%	
€ 893.256	€ -	BB	BB	5	5	BB	3,75%	0,00%	5,75%	€ 933.862	€ 893.256	€ 804.002	€ 1.737.864	5,37E-01	0,5139965	0,375493788	3,53%	3,94%	Huidig
€ 930.475	€ -	BB	BB	5	5	BB	3,75%	0,00%	5,75%	€ 972.773	€ 930.475	€ 765.091	€ 1.737.864	5,60E-01	0,535413	0,37998802	3,55%	3,97%	
€ 967.694	€ -	BB	BB	5	5	BB	3,75%	0,00%	5,75%	€ 1.011.684	€ 967.694	€ 726.180	€ 1.737.864	5,82E-01	0,5568295	0,384482252	3,58%	4,00%	
€ 1.004.913	€ -	BB	BB	5	5	BB	3,75%	0,00%	5,75%	€ 1.050.595	€ 1.004.913	€ 687.269	€ 1.737.864	6,05E-01	0,578246	0,388976484	3,60%	4,02%	
€ 1.042.132	€ -	BB	BB	5	5	BB	3,75%	0,00%	5,75%	€ 1.089.506	€ 1.042.132	€ 648.358	€ 1.737.864	6,27E-01	0,5996626	0,393470716	3,62%	4,05%	
€ 1.079.351	€ -	B	B	6	6	B	4,50%	0,00%	6,50%	€ 1.122.529	€ 1.079.351	€ 615.335	€ 1.737.864	6,46E-01	0,6210791	0,397284888	3,64%	4,43%	
€ 1.116.570	€ -	B	B	6	6	B	4,50%	0,00%	6,50%	€ 1.161.237	€ 1.116.570	€ 576.627	€ 1.737.864	6,68E-01	0,6424956	0,40175567	3,66%	4,46%	
€ 1.153.789	€ -	B	B	6	6	B	4,50%	0,00%	6,50%	€ 1.199.945	€ 1.153.789	€ 537.919	€ 1.737.864	6,90E-01	0,6639121	0,406226451	3,68%	4,49%	
€ 1.191.008	€ -	B	B	6	6	B	4,50%	0,00%	6,50%	€ 1.238.652	€ 1.191.008	€ 499.211	€ 1.737.864	7,13E-01	0,6853286	0,410697233	3,70%	4,53%	
€ 1.228.227	€ -	CCC	CCC	7	7	CCC	12,18%	0,00%	14,18%	€ 1.250.272	€ 1.228.227	€ 487.592	€ 1.737.864	7,19E-01	0,7067452	0,412039244	3,71%	8,67%	
€ 1.265.446	€ -	CCC	CCC	7	7	CCC	12,18%	0,00%	14,18%	€ 1.288.159	€ 1.265.446	€ 449.705	€ 1.737.864	7,41E-01	0,7281617	0,416415215	3,73%	8,82%	
€ 1.302.665	€ -	CCC	CCC	7	7	CCC	12,18%	0,00%	14,18%	€ 1.326.046	€ 1.302.665	€ 411.818	€ 1.737.864	7,63E-01	0,7495782	0,420791185	3,75%	8,98%	
€ 1.339.884	€ -	CC	CC	8	8	CC	15,00%	0,00%	17,00%	€ 1.359.884	€ 1.339.884	€ 377.980	€ 1.737.864	7,83E-01	0,7709947	0,424699513	3,77%	10,77%	
€ 1.377.103	€ -	CC	CC	8	8	CC	15,00%	0,00%	17,00%	€ 1.397.658	€ 1.377.103	€ 340.205	€ 1.737.864	8,04E-01	0,7924112	0,429062493	3,79%	10,97%	
€ 1.414.322	€ -	C	C	9	9	C	20,00%	0,00%	22,00%	€ 1.430.580	€ 1.414.322	€ 307.284	€ 1.737.864	8,23E-01	0,8138277	0,432864932	3,81%	14,23%	
€ 1.451.541	€ -	C	C	9	9	C	20,00%	0,00%	22,00%	€ 1.468.227	€ 1.451.541	€ 269.637	€ 1.737.864	8,45E-01	0,8352443	0,437213161	3,83%	14,51%	
€ 1.488.760	€ -	C	C	9	9	C	20,00%	0,00%	22,00%	€ 1.505.873	€ 1.488.760	€ 231.990	€ 1.737.864	8,67E-01	0,8566608	0,44156139	3,85%	14,79%	
€ 1.525.979	€ -	C	C	9	9	C	20,00%	0,00%	22,00%	€ 1.543.520	€ 1.525.979	€ 194.343	€ 1.737.864	8,88E-01	0,8780773	0,445909619	3,87%	15,07%	
€ 1.563.198	€ -	C	C	9	9	C	20,00%	0,00%	22,00%	€ 1.581.167	€ 1.563.198	€ 156.697	€ 1.737.864	9,10E-01	0,8994938	0,450257848	3,89%	15,35%	
€ 1.600.417	€ -	D	D	10	10	D	40,00%	0,00%	42,00%	€ 1.610.001	€ 1.600.417	€ 127.863	€ 1.737.864	9,26E-01	0,9209103	0,453588164	3,90%	29,46%	
€ 1.637.636	€ -	D	D	10	10	D	40,00%	0,00%	42,00%	€ 1.647.443	€ 1.637.636	€ 90.421	€ 1.737.864	9,48E-01	0,9423269	0,457912721	3,93%	30,06%	
€ 1.674.855	€ -	D	D	10	10	D	40,00%	0,00%	42,00%	€ 1.684.885	€ 1.674.855	€ 52.979	€ 1.737.864	9,70E-01	0,9637434	0,462237278	3,95%	30,66%	
€ 1.712.074	€ -	D	D	10	10	D	40,00%	0,00%	42,00%	€ 1.722.326	€ 1.712.074	€ 15.537	€ 1.737.864	9,91E-01	0,9851599	0,466561835	3,97%	31,25%	
€ 1.749.293	€ -	D	D	10	10	D	40,00%	0,00%	42,00%	€ 1.759.768	€ 1.749.293	€ -21.905	€ 1.737.864	1,01E+00	1,0065764	0,470886391	3,99%	negatief EV	
€ 1.786.512	€ -	D	D	10	10	D	40,00%	0,00%	42,00%	€ 1.797.210	€ 1.786.512	€ -59.347	€ 1.737.864	1,03E+00	1,0279929	0,475210948	4,01%	negatief EV	

MODEL INPUT	
Vennootschapsbelasting	25,0%
Ontwikkeling 10 jaars IRS	1,75%
Risico premie EV	4,8%
historische IRS	2,00%

0	**Rating**	**nummeri**	**BPS opslag**	**% opslag**	**LTV min**	**LTV max**	**klasse**
2013	D	10	4000	0,4	-50	0	speculative
	AAA	1	60	0,006	0	0,05	investment grade
	AA	2	102	0,0102	0,05	0,2	investment grade
	A	3	114	0,0114	0,2	0,4	investment grade
	BBB	4	180	0,018	0,4	0,5	investment grade
	BB	5	375	0,0375	0,5	0,6	speculative
	B	6	450	0,045	0,6	0,7	speculative
	CCC	7	1218	0,1218	0,7	0,75	speculative
	CC	8	1500	0,15	0,75	0,8	speculative
	C	9	2000	0,2	0,8	0,9	speculative
	D	10	4000	0,4	0,9	1	speculative

2013	**Banklening**	**Geborgde WSW**	**Hypotheca**	**0**	**Onderlinge waarbo**	**Pensioenfonds e**	**0**
AAA	1,00%	0,75%	0,60%	0,60%	0,60%	1,25%	0,60%
AA	1,25%	0,75%	0,60%	1,00%	0,80%	1,50%	1,07%
A	1,50%	0,75%	1,00%	1,25%	1,05%	2,50%	1,24%
BBB	2,25%	0,75%	2,00%	1,50%	1,50%	3,00%	1,50%
BB	3,00%	40,00%	3,00%	2,75%	3,30%	3,50%	2,75%
B	5,00%	40,00%	40,00%	3,80%	3,80%	7,50%	40,00%
CCC	12,00%	40,00%	40,00%	12,00%	12,00%	40,00%	40,00%
CC	15,00%	40,00%	40,00%	15,00%	15,00%	40,00%	40,00%
C	20,00%	40,00%	40,00%	20,00%	20,00%	40,00%	40,00%
D	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%

2013	**Totaal bedrag**	**percentage \ financieringswijze**	
	€ -	0% n.v.t.	€ -
		0% n.v.t.	€ -
		0% n.v.t.	€ -
		0% n.v.t.	€ -

GECONSOLIDEERDE BALANS

Geconsolideerde balans per 31-12-2014 (x1.000)		
Activa		
Com en Soc vastgoed in expl	€	1.761.217
Overige vaste activa	€	-12.059
Som der vlottende activa	€	24.922
Totaal Activa	**€**	**1.774.080**
Passiva		
Groepsvermogen	€	871.653
Totaal voorzieningen	€	9.171
Herfinanciering EV	€	39.413
Herfinanciering VV	€	59.119
Totaal langlopende schulden (>3j)	€	597.027
Totaal kortlopende schulden	€	197.697
Totaal passiva	**€**	**1.774.080**

Geconsolideerde balans per 31-12-2013 (x1.000)		
Activa		
Com en Soc vastgoed in expl	€	1.716.895
Overige vaste activa	€	-3.440
Som der vlottende activa	€	24.409
Totaal Activa	**€**	**1.737.864**
Passiva		
Groepsvermogen	€	835.437
Totaal voorzieningen	€	9.171
Herfinanciering EV	€	-
Herfinanciering VV	€	-
Totaal langlopende schulden	€	625.527
Totaal kortlopende schulden	€	267.729
Totaal passiva	**€**	**1.737.864**

MODEL INPUT		
Vennootschapsbelasting		25,00%
Huurverhoging		5,42%
Kostenontwikkeling		-1,64%
Waardeontwikkeling bezit		2,54%
Verkoopresultaat (x1.000)	€	726
Ontwikkeling 10 jaars IRS		2,61%
Risico premie EV		3,89%
Inflatie		2,10%
Verwachte belastingbetaling	€	-

GECONSOLIDEERDE W&V REKENING

		2014		2013
Bedrijfsopbrengsten (x1.000)				
Huuropbrengsten	€	114.415	€	108.534
Opbrengsten service contracten	€	10.804	€	10.582
Netto verkoopresultaat vastgoed portefeuille	€	726	€	1.011
Geactiveerde productie eigen bedrijf	€	1.691	€	1.656
Overige bedrijfsopbrengsten	€	12.395	€	12.140
Som opbrengsten	**€**	**140.030**	**€**	**133.922**
Bedrijfslasten (x1.000)				
Afschrijvingen op MVA	€	2.161	€	2.161
Erfpacht	€	-	€	-
Lonen en salarissen	€	14.082	€	13.792
Sociale lasten	€	1.000	€	979
Pensioenlasten	€	2.087	€	2.044
Onderhoudslasten	€	20.477	€	20.818
Leefbaarheid	€	1.256	€	1.277
Lasten service contracten	€	10.388	€	10.561
Overige bedrijfslasten	€	15.545	€	15.804
Som lasten	**€**	**66.994**	**€**	**67.436**
Bedrijfsresultaat	**€**	**73.035**	**€**	**66.486**
Niet gerealiseerde waardeveranderingen in vastgoedportefeuille	€	43.596	€	-9
Financiële baten en lasten				
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	€	-139	€	-135
Opbrengsten van financiële vaste activa en effecten	€	-	€	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	€	2.663	€	2.595
Rentelasten en soortgelijke kosten	€	-82.940	€	-32.778
Saldo financiële baten en lasten	**€**	**-80.416**	**€**	**-30.318**
Resultaat uit gewone bedrijfsvoering voor belastingen	**€**	**36.216**	**€**	**36.159**
Belastingen	€	-	€	-
Resultaat na belastingen	**€**	**36.216**	**€**	**36.159**

Herfinancieringsopgave 2014

Totaal bedrag		percentage	financieringswijze			
€	98.532	60%	Geborgde WSW lening	VV	€	59.119
		40%	Pensioenfonds investeert	EV	€	39.413
		0%	n.v.t.		€	-
		0%	n.v.t.		€	-
		100%				

	2014																							
Nominaal bestaande schuld (x1.000)	Schuld herfinanciering 2013 (x1.000)	herfinancieringen 2014 (x1.000)	Rating	Rating Kopie	Nummering	Nummering kopie	Rating	Spread bestaand	Spread herfinanciering 2013	Spread herfinanciering 2014	Rente totaal gewogen	Marktwaarde schuld (x1.000)	Nominale waarde schuld (x1.000)	EV (x1.000)	Balans waarde	Markt LTV	nominale LTV	beta (obv MWLTV)	REV	WACC		
€ 0	€ 0	€ 0	AAA	AAA	1	1	AAA	0,60%	0,00%	0,96%	2,64%	€ 0	€ 0	€ 1.774.080	€ 1.774.080	1,40E-08	1,69102E-08	0,267632225	3,65%		3,65%	
€ 33.113	€ -	€ 2.463	AAA	AAA	1	1	AAA	0,60%	0,00%	0,96%	2,67%	€ 29.284	€ 35.577	€ 1.744.796	€ 1.774.080	1,65E-02	0,020053658	0,270945515	3,66%		3,63%	
€ 66.227	€ -	€ 4.927	AAA	AAA	1	1	AAA	0,60%	0,00%	0,96%	2,67%	€ 58.568	€ 71.154	€ 1.715.512	€ 1.774.080	3,30E-02	0,040107317	0,274258808	3,68%		3,61%	
€ 99.340	€ -	€ 7.390	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	3,06%	€ 90.037	€ 106.730	€ 1.684.043	€ 1.774.080	5,08E-02	0,060160975	0,277819228	3,69%		3,61%	
€ 132.454	€ -	€ 9.853	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	3,06%	€ 120.049	€ 142.307	€ 1.654.031	€ 1.774.080	6,77E-02	0,080214633	0,281214896	3,70%		3,59%	
€ 165.567	€ -	€ 12.316	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	3,06%	€ 150.061	€ 177.884	€ 1.624.019	€ 1.774.080	8,46E-02	0,100268291	0,284610564	3,72%		3,58%	
€ 198.681	€ -	€ 14.780	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	3,06%	€ 180.074	€ 213.461	€ 1.594.006	€ 1.774.080	1,02E-01	0,12032195	0,288006233	3,73%		3,56%	
€ 231.794	€ -	€ 17.243	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	3,06%	€ 210.086	€ 249.038	€ 1.563.994	€ 1.774.080	1,18E-01	0,140375608	0,291401901	3,74%		3,54%	
€ 264.908	€ -	€ 19.706	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	3,06%	€ 240.098	€ 284.614	€ 1.533.982	€ 1.774.080	1,35E-01	0,160429266	0,294797569	3,76%		3,53%	
€ 298.021	€ -	€ 22.170	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	3,06%	€ 270.110	€ 320.191	€ 1.503.970	€ 1.774.080	1,52E-01	0,180482924	0,298193238	3,77%		3,51%	
€ 331.135	€ -	€ 24.633	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	3,17%	€ 301.903	€ 355.768	€ 1.472.177	€ 1.774.080	1,70E-01	0,200536583	0,301790373	3,78%		3,51%	
€ 364.248	€ -	€ 27.096	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	3,17%	€ 332.094	€ 391.345	€ 1.441.986	€ 1.774.080	1,87E-01	0,220590241	0,305206189	3,80%		3,49%	
€ 397.362	€ -	€ 29.560	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	3,17%	€ 362.284	€ 426.922	€ 1.411.796	€ 1.774.080	2,04E-01	0,240643899	0,308622004	3,81%		3,48%	
€ 430.475	€ -	€ 32.023	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	3,17%	€ 392.474	€ 462.498	€ 1.381.606	€ 1.774.080	2,21E-01	0,260697558	0,312037819	3,82%		3,46%	
€ 463.589	€ -	€ 34.486	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	3,17%	€ 422.665	€ 498.075	€ 1.351.415	€ 1.774.080	2,38E-01	0,280751216	0,315453634	3,84%		3,44%	
€ 496.702	€ -	€ 36.949	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	3,17%	€ 452.855	€ 533.652	€ 1.321.225	€ 1.774.080	2,55E-01	0,300804874	0,318869449	3,85%		3,43%	
€ 529.816	€ -	€ 39.413	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	3,17%	€ 483.045	€ 569.229	€ 1.291.035	€ 1.774.080	2,72E-01	0,320858532	0,322285264	3,86%		3,41%	
€ 562.929	€ -	€ 41.876	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	3,17%	€ 513.236	€ 604.805	€ 1.260.844	€ 1.774.080	2,89E-01	0,340912191	0,325701079	3,88%		3,39%	
€ 596.043	€ -	€ 44.339	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	3,17%	€ 543.426	€ 640.382	€ 1.230.654	€ 1.774.080	3,06E-01	0,360965849	0,329116894	3,89%		3,37%	
€ 629.156	€ -	€ 46.803	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	3,17%	€ 573.616	€ 675.959	€ 1.200.464	€ 1.774.080	3,23E-01	0,381019507	0,332532709	3,90%		3,35%	Ideaal
€ 662.270	€ -	€ 49.266	BBB	BBB	4	4	BBB	1,80%	0,00%	0,96%	3,78%	€ 619.929	€ 711.536	€ 1.154.151	€ 1.774.080	3,49E-01	0,401073165	0,337772695	3,92%		3,51%	
€ 695.383	€ -	€ 51.729	BBB	BBB	4	4	BBB	1,80%	0,00%	0,96%	3,78%	€ 650.926	€ 747.113	€ 1.123.154	€ 1.774.080	3,67E-01	0,421126824	0,341279718	3,94%		3,50%	
€ 728.497	€ -	€ 54.193	BBB	BBB	4	4	BBB	1,80%	0,00%	0,96%	3,78%	€ 681.922	€ 782.689	€ 1.092.158	€ 1.774.080	3,84E-01	0,441180482	0,344786742	3,95%		3,49%	
€ 761.610	€ -	€ 56.656	BBB	BBB	4	4	BBB	1,80%	0,00%	0,96%	3,78%	€ 712.919	€ 818.266	€ 1.061.161	€ 1.774.080	4,02E-01	0,46123414	0,348293766	3,96%		3,47%	
€ 794.724	€ -	€ 59.119	BBB	BBB	4	4	BBB	1,80%	0,00%	0,96%	3,78%	€ 743.915	€ 853.843	€ 1.030.165	€ 1.774.080	4,19E-01	0,481287799	0,351800789	3,98%		3,46%	Huidig
€ 827.837	€ -	€ 61.582	BB	BB	5	5	BB	3,75%	0,00%	40,00%	8,30%	€ 810.020	€ 889.420	€ 964.060	€ 1.774.080	4,57E-01	0,501341457	0,359280097	4,01%		5,07%	
€ 860.951	€ -	€ 64.046	BB	BB	5	5	BB	3,75%	0,00%	40,00%	8,30%	€ 842.421	€ 924.997	€ 931.659	€ 1.774.080	4,75E-01	0,521395115	0,362946011	4,02%		5,12%	
€ 894.064	€ -	€ 66.509	BB	BB	5	5	BB	3,75%	0,00%	40,00%	8,30%	€ 874.822	€ 960.573	€ 899.258	€ 1.774.080	4,93E-01	0,541448773	0,366611926	4,04%		5,17%	
€ 927.178	€ -	€ 68.972	BB	BB	5	5	BB	3,75%	0,00%	40,00%	8,30%	€ 907.223	€ 996.150	€ 866.857	€ 1.774.080	5,11E-01	0,561502432	0,370277841	4,05%		5,21%	
€ 960.291	€ -	€ 71.436	BB	BB	5	5	BB	3,75%	0,00%	40,00%	8,30%	€ 939.624	€ 1.031.727	€ 834.456	€ 1.774.080	5,30E-01	0,58155609	0,373943756	4,06%		5,26%	
€ 993.405	€ -	€ 73.899	B	B	6	6	B	4,50%	0,00%	40,00%	9,00%	€ 982.075	€ 1.067.304	€ 792.005	€ 1.774.080	5,54E-01	0,601609748	0,37874682	4,08%		5,61%	
€ 1.026.518	€ -	€ 76.362	B	B	6	6	B	4,50%	0,00%	40,00%	9,00%	€ 1.014.811	€ 1.102.881	€ 759.269	€ 1.774.080	5,72E-01	0,621663406	0,38245064	4,10%		5,67%	
€ 1.059.632	€ -	€ 78.826	B	B	6	6	B	4,50%	0,00%	40,00%	9,00%	€ 1.047.547	€ 1.138.457	€ 726.533	€ 1.774.080	5,90E-01	0,641717065	0,38615446	4,11%		5,72%	
€ 1.092.745	€ -	€ 81.289	B	B	6	6	B	4,50%	0,00%	40,00%	9,00%	€ 1.080.282	€ 1.174.034	€ 693.797	€ 1.774.080	6,09E-01	0,661770723	0,389858279	4,13%		5,78%	
€ 1.125.859	€ -	€ 83.752	B	B	6	6	B	4,50%	0,00%	40,00%	9,00%	€ 1.113.018	€ 1.209.611	€ 661.062	€ 1.774.080	6,27E-01	0,681824381	0,393562099	4,14%		5,83%	
€ 1.158.972	€ -	€ 86.215	CCC	CCC	7	7	CCC	12,18%	0,00%	40,00%	16,15%	€ 1.197.387	€ 1.245.188	€ 576.693	€ 1.774.080	6,75E-01	0,70187804	0,403107802	4,18%		9,60%	
€ 1.192.086	€ -	€ 88.679	CCC	CCC	7	7	CCC	12,18%	0,00%	40,00%	16,15%	€ 1.231.598	€ 1.280.765	€ 542.482	€ 1.774.080	6,94E-01	0,721931698	0,406978533	4,19%		9,76%	
€ 1.225.199	€ -	€ 91.142	CCC	CCC	7	7	CCC	12,18%	0,00%	40,00%	16,15%	€ 1.265.809	€ 1.316.341	€ 508.271	€ 1.774.080	7,14E-01	0,741985356	0,410849264	4,21%		9,91%	
€ 1.258.313	€ -	€ 93.605	CC	CC	8	8	CC	15,00%	0,00%	40,00%	18,77%	€ 1.308.331	€ 1.351.918	€ 465.749	€ 1.774.080	7,37E-01	0,762039014	0,415660295	4,23%		11,56%	
€ 1.291.426	€ -	€ 96.069	CC	CC	8	8	CC	15,00%	0,00%	40,00%	18,77%	€ 1.342.761	€ 1.387.495	€ 431.319	€ 1.774.080	7,57E-01	0,782092673	0,41955577	4,24%		11,75%	
€ 1.324.540	€ -	€ 98.532	C	C	9	9	C	20,00%	0,00%	40,00%	23,43%	€ 1.387.337	€ 1.423.072	€ 386.743	€ 1.774.080	7,82E-01	0,802146331	0,424599218	4,26%		14,73%	
€ 1.357.653	€ -	€ 100.995	C	C	9	9	C	20,00%	0,00%	40,00%	23,43%	€ 1.422.020	€ 1.458.649	€ 352.060	€ 1.774.080	8,02E-01	0,822199989	0,428523393	4,28%		14,99%	
€ 1.390.767	€ -	€ 103.458	C	C	9	9	C	20,00%	0,00%	40,00%	23,43%	€ 1.456.704	€ 1.494.225	€ 317.376	€ 1.774.080	8,21E-01	0,842253647	0,432447568	4,29%		15,24%	
€ 1.423.880	€ -	€ 105.922	C	C	9	9	C	20,00%	0,00%	40,00%	23,43%	€ 1.491.387	€ 1.529.802	€ 282.693	€ 1.774.080	8,41E-01	0,862307306	0,436371743	4,31%		15,50%	
€ 1.456.994	€ -	€ 108.385	C	C	9	9	C	20,00%	0,00%	40,00%	23,43%	€ 1.526.070	€ 1.565.379	€ 248.010	€ 1.774.080	8,60E-01	0,882360964	0,440295918	4,32%		15,76%	
€ 1.490.107	€ -	€ 110.848	D	D	10	10	D	40,00%	0,00%	40,00%	42,04%	€ 1.579.623	€ 1.600.956	€ 194.456	€ 1.774.080	8,90E-01	0,902414622	0,446355062	4,35%		28,59%	
€ 1.523.221	€ -	€ 113.312	D	D	10	10	D	40,00%	0,00%	40,00%	42,04%	€ 1.614.726	€ 1.636.532	€ 159.354	€ 1.774.080	9,10E-01	0,922468281	0,450326681	4,36%		29,12%	
€ 1.556.334	€ -	€ 115.775	D	D	10	10	D	40,00%	0,00%	40,00%	42,04%	€ 1.649.829	€ 1.672.109	€ 124.251	€ 1.774.080	9,30E-01	0,942521939	0,4542983	4,38%		29,65%	
€ 1.589.448	€ -	€ 118.238	D	D	10	10	D	40,00%	0,00%	40,00%	42,04%	€ 1.684.932	€ 1.707.686	€ 89.148	€ 1.774.080	9,50E-01	0,962575597	0,458269918	4,39%		30,19%	

GECONSOLIDEERDE BALANS

Geconsolideerde balans per 31-12-2015 (x1.000)		
Activa		
Com en Soc vastgoed in expl	€	1.783.940
Overige vaste activa	€	-6.602
Som der vlottende activa	€	25.445
Totaal Activa	**€**	**1.802.783**
Passiva		
Groepsvermogen	€	998.888
Totaal voorzieningen	€	9.171
Herfinanciering EV	€	37.796
Herfinanciering VV	€	9.449
Totaal langlopende schulden (>3j)	€	548.875
Totaal kortlopende schulden	€	198.604
Totaal passiva	**€**	**1.802.783**

Geconsolideerde balans per 31-12-2014 (x1.000)		
Activa		
Com en Soc vastgoed in expl	€	1.761.217
Overige vaste activa	€	-12.059
Som der vlottende activa	€	24.922
Totaal Activa	**€**	**1.774.080**
Passiva		
Groepsvermogen	€	871.653
Totaal voorzieningen	€	9.171
Herfinanciering EV	€	39.413
Herfinanciering VV	€	59.119
Totaal langlopende schulden	€	597.027
Totaal kortlopende schulden	€	197.697
Totaal passiva	**€**	**1.774.080**

MODEL INPUT		
Vennootschapsbelasting		25,00%
Huurverhoging		4,81%
Kostenontwikkeling		2,96%
Waardeontwikkeling bezit		1,23%
Verkoopresultaat (x1.000)	€	1.027
Ontwikkeling 10 jaars IRS		2,86%
Risico premie EV		3,89%
Inflatie		2,10%
Verwachte belastingbetaling	€	-

GECONSOLIDEERDE W&V REKENING

		2015		2014
Bedrijfsopbrengsten (x1.000)				
Huuropbrengsten	€	119.914	€	114.415
Opbrengsten service contracten	€	11.031	€	10.804
Netto verkoopresultaat vastgoed portefeuille	€	1.027	€	726
Geactiveerde productie eigen bedrijf	€	1.726	€	1.691
Overige bedrijfsopbrengsten	€	12.655	€	12.395
Som opbrengsten	**€**	**146.353**	**€**	**140.030**
Bedrijfslasten (x1.000)				
Afschrijvingen op MVA	€	2.161	€	2.161
Erfpacht	€	-	€	-
Lonen en salarissen	€	14.082	€	13.792
Sociale lasten	€	1.000	€	979
Pensioenlasten	€	2.087	€	2.044
Onderhoudslasten	€	21.434	€	20.818
Leefbaarheid	€	1.315	€	1.277
Lasten service contracten	€	10.874	€	10.561
Overige bedrijfslasten	€	16.272	€	15.804
Som lasten	**€**	**69.224**	**€**	**67.436**
Bedrijfsresultaat	**€**	**77.130**	**€**	**72.594**
Niet gerealiseerde waardeveranderingen in vastgoedportefeuille	€	21.695	€	43.596
Financiële baten en lasten				
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	€	-139	€	-135
Opbrengsten van financiële vaste activa en effecten	€	-	€	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	€	2.669	€	2.595
Rentelasten en soortgelijke kosten	€	-72.652	€	-32.778
Saldo financiële baten en lasten	**€**	**-70.122**	**€**	**-30.318**
Resultaat uit gewone bedrijfsvoering voor belastingen	**€**	**28.703**	**€**	**85.872**
Belastingen	€	-	€	-
Resultaat na belastingen	**€**	**28.703**	**€**	**85.872**

Herfinancieringsopgave 2015

Totaal bedrag		percentage	financieringswijze			
€	47.245	80%	Niet genoteerd woningfonds	EV	€	37.796
		20%	Hypothecaire financiering	VV	€	9.449
		0%	n.v.t.		€	-
		0%	n.v.t.		€	-
		100%				

	2015																									
Nominaal bestaande schuld (x1.000)	Schuld herfinanciering 2013 (x1.000)	herfinancieringen 2014 (x1.000)	herfinancieringen 2015 (x1.000)	Rating	Rating Kopie	Nummering	Nummering kopie	Rating	Spread bestaand	Spread herfinanciering 2013	Spread herfinanciering 2014	Spread herfinanciering 2015	Rente totaal gewogen	Marktwaarde schuld (x1.000)	waarde schuld (x1.000)	EV (x1.000)	Balans waarde	Markt LTV	nominale LTV	beta (obv MWLTV)	REV	WACC	
€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	AAA	AAA	1	1	AAA	0,60%	0,00%	0,96%	0,60%	2,84%	€ 0	€ 0	€ 1.802.783	€ 1.802.783	1,83E-08	2,21879E-08	0,267632226	3,90%	3,90%	
€ 30.962	€ -	€ 2.463	€ 394	AAA	AAA	1	1	AAA	0,60%	0,00%	0,96%	0,60%	2,68%	€ 25.962	€ 33.819	€ 1.776.821	€ 1.802.783	1,44E-02	0,018759307	0,270522865	3,91%	3,88%	
€ 61.924	€ -	€ 4.927	€ 787	AAA	AAA	1	1	AAA	0,60%	0,00%	0,96%	0,60%	2,68%	€ 51.924	€ 67.638	€ 1.750.859	€ 1.802.783	2,88E-02	0,037518614	0,273413508	3,92%	3,85%	
€ 92.886	€ -	€ 7.390	€ 1.181	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	0,60%	3,07%	€ 80.385	€ 101.457	€ 1.722.398	€ 1.802.783	4,46E-02	0,05627792	0,276582407	3,94%	3,84%	
€ 123.848	€ -	€ 9.853	€ 1.575	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	0,60%	3,07%	€ 107.180	€ 135.276	€ 1.695.603	€ 1.802.783	5,95E-02	0,075037227	0,279565802	3,95%	3,83%	
€ 154.810	€ -	€ 12.316	€ 1.969	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	0,60%	3,07%	€ 133.975	€ 169.095	€ 1.668.808	€ 1.802.783	7,43E-02	0,093796534	0,282549197	3,96%	3,81%	
€ 185.772	€ -	€ 14.780	€ 2.362	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	0,60%	3,07%	€ 160.770	€ 202.914	€ 1.642.013	€ 1.802.783	8,92E-02	0,112555841	0,285532591	3,97%	3,79%	
€ 216.734	€ -	€ 17.243	€ 2.756	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	0,60%	3,07%	€ 187.565	€ 236.733	€ 1.615.218	€ 1.802.783	1,04E-01	0,131315147	0,288515986	3,98%	3,77%	
€ 247.696	€ -	€ 19.706	€ 3.150	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	0,60%	3,07%	€ 214.360	€ 270.552	€ 1.588.423	€ 1.802.783	1,19E-01	0,150074454	0,291499381	3,99%	3,75%	
€ 278.658	€ -	€ 22.170	€ 3.543	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	0,60%	3,07%	€ 241.155	€ 304.371	€ 1.561.628	€ 1.802.783	1,34E-01	0,168833761	0,294482776	4,01%	3,73%	
€ 309.620	€ -	€ 24.633	€ 3.937	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	0,60%	3,07%	€ 267.950	€ 338.190	€ 1.534.833	€ 1.802.783	1,49E-01	0,187593068	0,297466171	4,02%	3,71%	
€ 340.582	€ -	€ 27.096	€ 4.331	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	1,00%	3,18%	€ 297.010	€ 372.009	€ 1.505.773	€ 1.802.783	1,65E-01	0,206352374	0,300701719	4,03%	3,70%	
€ 371.544	€ -	€ 29.560	€ 4.724	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	1,00%	3,18%	€ 324.011	€ 405.828	€ 1.478.772	€ 1.802.783	1,80E-01	0,225111681	0,303708037	4,04%	3,68%	
€ 402.505	€ -	€ 32.023	€ 5.118	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	1,00%	3,18%	€ 351.012	€ 439.646	€ 1.451.771	€ 1.802.783	1,95E-01	0,243870988	0,306714355	4,05%	3,67%	
€ 433.467	€ -	€ 34.486	€ 5.512	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	1,00%	3,18%	€ 378.013	€ 473.465	€ 1.424.770	€ 1.802.783	2,10E-01	0,262630295	0,309720673	4,06%	3,65%	
€ 464.429	€ -	€ 36.949	€ 5.906	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	1,00%	3,18%	€ 405.014	€ 507.284	€ 1.397.769	€ 1.802.783	2,25E-01	0,281389601	0,312726991	4,08%	3,63%	
€ 495.391	€ -	€ 39.413	€ 6.299	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	1,00%	3,18%	€ 432.015	€ 541.103	€ 1.370.768	€ 1.802.783	2,40E-01	0,300148908	0,315733308	4,09%	3,61%	
€ 526.353	€ -	€ 41.876	€ 6.693	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	1,00%	3,18%	€ 459.016	€ 574.922	€ 1.343.767	€ 1.802.783	2,55E-01	0,318908215	0,318739626	4,10%	3,59%	
€ 557.315	€ -	€ 44.339	€ 7.087	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	1,00%	3,18%	€ 486.017	€ 608.741	€ 1.316.766	€ 1.802.783	2,70E-01	0,337667522	0,321745944	4,11%	3,57%	
€ 588.277	€ -	€ 46.803	€ 7.480	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	1,00%	3,18%	€ 513.018	€ 642.560	€ 1.289.765	€ 1.802.783	2,85E-01	0,356426829	0,324752262	4,12%	3,55%	
€ 619.239	€ -	€ 49.266	€ 7.874	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	1,00%	3,18%	€ 540.019	€ 676.379	€ 1.262.764	€ 1.802.783	3,00E-01	0,375186135	0,32775858	4,13%	3,52%	
€ 650.201	€ -	€ 51.729	€ 8.268	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	1,00%	3,18%	€ 567.020	€ 710.198	€ 1.235.764	€ 1.802.783	3,15E-01	0,393945442	0,330764898	4,15%	3,50%	Ideaal
€ 681.163	€ -	€ 54.193	€ 8.661	BBB	BBB	4	4	BBB	1,80%	0,00%	0,96%	2,00%	3,80%	€ 614.762	€ 744.017	€ 1.188.021	€ 1.802.783	3,41E-01	0,412704749	0,33608064	4,17%	3,66%	
€ 712.125	€ -	€ 56.656	€ 9.055	BBB	BBB	4	4	BBB	1,80%	0,00%	0,96%	2,00%	3,80%	€ 642.706	€ 777.836	€ 1.160.077	€ 1.802.783	3,57E-01	0,431464056	0,339191932	4,18%	3,64%	
€ 743.087	€ -	€ 59.119	€ 9.449	BBB	BBB	4	4	BBB	1,80%	0,00%	0,96%	2,00%	3,80%	€ 670.650	€ 811.655	€ 1.132.133	€ 1.802.783	3,72E-01	0,450223362	0,342303224	4,19%	3,63%	Huidig
€ 774.049	€ -	€ 61.582	€ 9.843	BBB	BBB	4	4	BBB	1,80%	0,00%	0,96%	2,00%	3,80%	€ 698.594	€ 845.474	€ 1.104.190	€ 1.802.783	3,88E-01	0,468982669	0,345414515	4,20%	3,62%	
€ 805.011	€ -	€ 64.046	€ 10.236	BBB	BBB	4	4	BBB	1,80%	0,00%	0,96%	2,00%	3,80%	€ 726.537	€ 879.293	€ 1.076.246	€ 1.802.783	4,03E-01	0,487741976	0,348525807	4,22%	3,60%	
€ 835.973	€ -	€ 66.509	€ 10.630	BB	BB	5	5	BB	3,75%	0,00%	40,00%	3,00%	8,44%	€ 803.959	€ 913.112	€ 998.824	€ 1.802.783	4,46E-01	0,506501283	0,357146042	4,25%	5,24%	
€ 866.935	€ -	€ 68.972	€ 11.024	BB	BB	5	5	BB	3,75%	0,00%	40,00%	3,00%	8,44%	€ 833.735	€ 946.931	€ 969.048	€ 1.802.783	4,62E-01	0,525260589	0,360461369	4,26%	5,28%	
€ 897.897	€ -	€ 71.436	€ 11.417	BB	BB	5	5	BB	3,75%	0,00%	40,00%	3,00%	8,44%	€ 863.512	€ 980.750	€ 939.272	€ 1.802.783	4,79E-01	0,544019896	0,363776695	4,28%	5,32%	
€ 928.859	€ -	€ 73.899	€ 11.811	BB	BB	5	5	BB	3,75%	0,00%	40,00%	3,00%	8,44%	€ 893.288	€ 1.014.569	€ 909.495	€ 1.802.783	4,96E-01	0,562779203	0,367092022	4,29%	5,36%	
€ 959.821	€ -	€ 76.362	€ 12.205	BB	BB	5	5	BB	3,75%	0,00%	40,00%	3,00%	8,44%	€ 923.064	€ 1.048.388	€ 879.719	€ 1.802.783	5,12E-01	0,58153851	0,370407349	4,30%	5,40%	
€ 990.783	€ -	€ 78.826	€ 12.599	B	B	6	6	B	4,50%	0,00%	40,00%	40,00%	9,55%	€ 965.976	€ 1.082.207	€ 836.807	€ 1.802.783	5,36E-01	0,600297817	0,37518524	4,32%	5,92%	
€ 1.021.745	€ -	€ 81.289	€ 12.992	B	B	6	6	B	4,50%	0,00%	40,00%	40,00%	9,55%	€ 996.163	€ 1.116.026	€ 806.620	€ 1.802.783	5,53E-01	0,619057123	0,378546272	4,33%	5,98%	
€ 1.052.707	€ -	€ 83.752	€ 13.386	B	B	6	6	B	4,50%	0,00%	40,00%	40,00%	9,55%	€ 1.026.350	€ 1.149.845	€ 776.433	€ 1.802.783	5,69E-01	0,63781643	0,381907303	4,35%	6,03%	
€ 1.083.669	€ -	€ 86.215	€ 13.780	B	B	6	6	B	4,50%	0,00%	40,00%	40,00%	9,55%	€ 1.056.536	€ 1.183.664	€ 746.247	€ 1.802.783	5,86E-01	0,656575737	0,385268335	4,36%	6,08%	
€ 1.114.631	€ -	€ 88.679	€ 14.173	B	B	6	6	B	4,50%	0,00%	40,00%	40,00%	9,55%	€ 1.086.723	€ 1.217.483	€ 716.060	€ 1.802.783	6,03E-01	0,675335044	0,388629367	4,37%	6,13%	
€ 1.145.592	€ -	€ 91.142	€ 14.567	B	B	6	6	B	4,50%	0,00%	40,00%	40,00%	9,55%	€ 1.116.910	€ 1.251.302	€ 685.873	€ 1.802.783	6,20E-01	0,69409435	0,391990399	4,38%	6,18%	
€ 1.176.554	€ -	€ 93.605	€ 14.961	CCC	CCC	7	7	CCC	12,18%	0,00%	40,00%	40,00%	16,58%	€ 1.217.298	€ 1.285.121	€ 585.485	€ 1.802.783	6,75E-01	0,712853657	0,403167749	4,43%	9,93%	
€ 1.207.516	€ -	€ 96.069	€ 15.354	CCC	CCC	7	7	CCC	12,18%	0,00%	40,00%	40,00%	16,58%	€ 1.249.332	€ 1.318.939	€ 553.451	€ 1.802.783	6,93E-01	0,731612964	0,406734473	4,44%	10,07%	
€ 1.238.478	€ -	€ 98.532	€ 15.748	CC	CC	8	8	CC	15,00%	0,00%	40,00%	40,00%	19,17%	€ 1.292.548	€ 1.352.758	€ 510.235	€ 1.802.783	7,17E-01	0,750372271	0,411546179	4,46%	11,66%	
€ 1.269.440	€ -	€ 100.995	€ 16.142	CC	CC	8	8	CC	15,00%	0,00%	40,00%	40,00%	19,17%	€ 1.324.862	€ 1.386.577	€ 477.921	€ 1.802.783	7,35E-01	0,769131577	0,415144028	4,47%	11,84%	
€ 1.300.402	€ -	€ 103.458	€ 16.536	CC	CC	8	8	CC	15,00%	0,00%	40,00%	40,00%	19,17%	€ 1.357.176	€ 1.420.396	€ 445.608	€ 1.802.783	7,53E-01	0,787890884	0,418741877	4,49%	12,01%	
€ 1.331.364	€ -	€ 105.922	€ 16.929	C	C	9	9	C	20,00%	0,00%	40,00%	40,00%	23,74%	€ 1.403.511	€ 1.454.215	€ 399.272	€ 1.802.783	7,79E-01	0,806650191	0,423900945	4,51%	14,94%	
€ 1.362.326	€ -	€ 108.385	€ 17.323	C	C	9	9	C	20,00%	0,00%	40,00%	40,00%	23,74%	€ 1.436.151	€ 1.488.034	€ 366.632	€ 1.802.783	7,97E-01	0,825409498	0,427535101	4,52%	15,18%	
€ 1.393.288	€ -	€ 110.848	€ 17.717	C	C	9	9	C	20,00%	0,00%	40,00%	40,00%	23,74%	€ 1.468.791	€ 1.521.853	€ 333.992	€ 1.802.783	8,15E-01	0,844168804	0,431169258	4,54%	15,42%	
€ 1.424.250	€ -	€ 113.312	€ 18.110	C	C	9	9	C	20,00%	0,00%	40,00%	40,00%	23,74%	€ 1.501.431	€ 1.555.672	€ 301.353	€ 1.802.783	8,33E-01	0,862928111	0,434803414	4,55%	15,66%	
€ 1.455.212	€ -	€ 115.775	€ 18.504	C	C	9	9	C	20,00%	0,00%	40,00%	40,00%	23,74%	€ 1.534.070	€ 1.589.491	€ 268.713	€ 1.802.783	8,51E-01	0,881687418	0,43843757	4,57%	15,89%	
€ 1.486.174	€ -	€ 118.238	€ 18.898	D	D	10	10	D	40,00%	0,00%	40,00%	40,00%	42,05%	€ 1.592.800	€ 1.623.310	€ 209.983	€ 1.802.783	8,84E-01	0,900446725	0,444976591	4,59%	28,45%	

GECONSOLIDEERDE BALANS

Geconsolideerde balans per 31-12-2016 (x1.000)		
Activa		
Com en Soc vastgoed in expl	€	1.842.447
Overige vaste activa	€	-38.852
Som der vlottende activa	€	25.979
Totaal Activa	**€**	**1.829.575**
Passiva		
Groepsvermogen	€	1.072.924
Totaal voorzieningen	€	9.171
Herfinanciering EV	€	27.367
Herfinanciering VV	€	11.729
Totaal langlopende schulden (>3j)	€	514.172
Totaal kortlopende schulden	€	194.212
Totaal passiva	**€**	**1.829.575**

Geconsolideerde balans per 31-12-2015 (x1.000)		
Activa		
Com en Soc vastgoed in expl	€	1.783.940
Overige vaste activa	€	-6.602
Som der vlottende activa	€	25.445
Totaal Activa	**€**	**1.802.783**
Passiva		
Groepsvermogen	€	998.888
Totaal voorzieningen	€	9.171
Herfinanciering EV	€	37.796
Herfinanciering VV	€	9.449
Totaal langlopende schulden	€	548.875
Totaal kortlopende schulden	€	198.604
Totaal passiva	**€**	**1.802.783**

MODEL INPUT		
Vennootschapsbelasting		25,00%
Huurverhoging		2,79%
Kostenontwikkeling		2,41%
Waardeontwikkeling bezit		3,22%
Verkoopresultaat (x1.000)	€	1.037
Ontwikkeling 10 jaars IRS		3,04%
Risico premie EV		3,89%
Inflatie		2,10%
Verwachte belastingbetaling	€	-

GECONSOLIDEERDE W&V REKENING

		2016		2015
Bedrijfsopbrengsten (x1.000)				
Huuropbrengsten	€	123.254	€	119.914
Opbrengsten service contracten	€	11.262	€	11.031
Netto verkoopresultaat vastgoed portefeuille	€	1.037	€	1.027
Geactiveerde productie eigen bedrijf	€	1.763	€	1.726
Overige bedrijfsopbrengsten	€	12.921	€	12.655
Som opbrengsten	**€**	**150.237**	**€**	**146.353**
Bedrijfslasten (x1.000)				
Afschrijvingen op MVA	€	2.161	€	2.161
Erfpacht	€	-	€	-
Lonen en salarissen	€	14.082	€	13.792
Sociale lasten	€	1.000	€	979
Pensioenlasten	€	2.087	€	2.044
Onderhoudslasten	€	21.320	€	20.818
Leefbaarheid	€	1.308	€	1.277
Lasten service contracten	€	10.816	€	10.561
Overige bedrijfslasten	€	16.185	€	15.804
Som lasten	**€**	**68.957**	**€**	**67.436**
Bedrijfsresultaat	**€**	**81.280**	**€**	**78.917**
Niet gerealiseerde waardeveranderingen in vastgoedportefeuille	€	57.470	€	21.695
Financiële baten en lasten				
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	€	-139	€	-135
Opbrengsten van financiële vaste activa en effecten	€	-	€	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	€	2.674	€	2.595
Rentelasten en soortgelijke kosten	€	-114.493	€	-32.778
Saldo financiële baten en lasten	**€**	**-111.958**	**€**	**-30.318**
Resultaat uit gewone bedrijfsvoering voor belastingen	**€**	**26.792**	**€**	**70.294**
Belastingen	€	-	€	-
Resultaat na belastingen	**€**	**26.792**	**€**	**70.294**

Herfinancieringsopgave 2016

Totaal bedrag		percentage	financieringswijze			
€	39.096	70%	Genoteerd woningfonds	EV	€	27.367
		30%	Onderlinge waarborgmaatschappij	VV	€	11.729
		0%	n.v.t.		€	-
		0%	n.v.t.		€	-
		100%				

2016

Nominaal bestaande schuld (x1.000)	Schuld herfinanciering 2013 (x1.000)	Schuld herfinancieringen 2014 (x1.000)	Schuld herfinancieringen 2015 (x1.000)	Schuld herfinancieringen 2016 (x1.000)	Rating	Rating Kopie	Nummering	Nummering kopie	Rating	Spread bestaand	Spread herfinanciering 2013	Spread herfinanciering 2014	Spread herfinanciering 2015	Spread herfinanciering 2016	Rente totaal gewogen	Marktwaarde schuld (x1.000)	Nominale waarde schuld (x1.000)	EV (x1.000)	Balans waarde	Markt LTV	nominale LTV	beta (obv MWLTV)	REV	WACC
€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	AAA	AAA	1	1	AAA	0,60%	0,00%	0,96%	0,60%	0,60%	3,00%	€ 0	€ 0	€ 1.829.575	€ 1.829.575	2,25899E-08	2,73E-08	0,267632227	4,08%	4,08%
€ 29.516	€ -	€ 2.463	€ 394	€ 489	AAA	AAA	1	1	AAA	0,60%	0,00%	0,96%	0,60%	0,60%	2,70%	€ 24.144	€ 32.862	€ 1.805.430	€ 1.829.575	0,013196658	0,017961	0,270281111	4,09%	4,05%
€ 59.032	€ -	€ 4.927	€ 787	€ 977	AAA	AAA	1	1	AAA	0,60%	0,00%	0,96%	0,60%	0,60%	2,70%	€ 48.289	€ 65.723	€ 1.781.286	€ 1.829.575	0,026393317	0,035923	0,272929999	4,10%	4,03%
€ 88.548	€ -	€ 7.390	€ 1.181	€ 1.466	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	0,60%	0,80%	3,08%	€ 75.050	€ 98.585	€ 1.754.525	€ 1.829.575	0,041020461	0,053884	0,27586602	4,11%	4,02%
€ 118.064	€ -	€ 9.853	€ 1.575	€ 1.955	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	0,60%	0,80%	3,08%	€ 100.067	€ 131.447	€ 1.729.508	€ 1.829.575	0,054693948	0,071846	0,27861062	4,12%	4,00%
€ 147.580	€ -	€ 12.316	€ 1.969	€ 2.443	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	0,60%	0,80%	3,08%	€ 125.083	€ 164.308	€ 1.704.491	€ 1.829.575	0,068367435	0,089807	0,281355219	4,13%	3,97%
€ 177.096	€ -	€ 14.780	€ 2.362	€ 2.932	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	0,60%	0,80%	3,08%	€ 150.100	€ 197.170	€ 1.679.475	€ 1.829.575	0,082040922	0,107768	0,284099818	4,15%	3,95%
€ 206.612	€ -	€ 17.243	€ 2.756	€ 3.421	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	0,60%	0,80%	3,08%	€ 175.117	€ 230.032	€ 1.654.458	€ 1.829.575	0,095714409	0,12573	0,286844418	4,16%	3,93%
€ 236.128	€ -	€ 19.706	€ 3.150	€ 3.910	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	0,60%	0,80%	3,08%	€ 200.133	€ 262.893	€ 1.629.441	€ 1.829.575	0,109387896	0,143691	0,289589017	4,17%	3,91%
€ 265.644	€ -	€ 22.170	€ 3.543	€ 4.398	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	0,60%	0,80%	3,08%	€ 225.150	€ 295.755	€ 1.604.425	€ 1.829.575	0,123061384	0,161652	0,292333616	4,18%	3,89%
€ 295.160	€ -	€ 24.633	€ 3.937	€ 4.887	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	0,60%	0,80%	3,08%	€ 250.167	€ 328.617	€ 1.579.408	€ 1.829.575	0,136734871	0,179614	0,295078216	4,19%	3,86%
€ 324.676	€ -	€ 27.096	€ 4.331	€ 5.376	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	0,60%	0,80%	3,08%	€ 275.183	€ 361.479	€ 1.554.391	€ 1.829.575	0,150408358	0,197575	0,297822815	4,20%	3,84%
€ 354.192	€ -	€ 29.560	€ 4.724	€ 5.864	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	1,00%	1,05%	3,19%	€ 302.828	€ 394.340	€ 1.526.747	€ 1.829.575	0,165518129	0,215537	0,300855711	4,21%	3,84%
€ 383.708	€ -	€ 32.023	€ 5.118	€ 6.353	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	1,00%	1,05%	3,19%	€ 328.063	€ 427.202	€ 1.501.511	€ 1.829.575	0,179311307	0,233498	0,303624335	4,22%	3,82%
€ 413.224	€ -	€ 34.486	€ 5.512	€ 6.842	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	1,00%	1,05%	3,19%	€ 353.299	€ 460.064	€ 1.476.276	€ 1.829.575	0,193104484	0,251459	0,306392959	4,23%	3,80%
€ 442.740	€ -	€ 36.949	€ 5.906	€ 7.330	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	1,00%	1,05%	3,19%	€ 378.535	€ 492.925	€ 1.451.040	€ 1.829.575	0,206897662	0,269421	0,309161583	4,24%	3,77%
€ 472.256	€ -	€ 39.413	€ 6.299	€ 7.819	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	1,00%	1,05%	3,19%	€ 403.770	€ 525.787	€ 1.425.804	€ 1.829.575	0,220690839	0,287382	0,311930207	4,25%	3,75%
€ 501.772	€ -	€ 41.876	€ 6.693	€ 8.308	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	1,00%	1,05%	3,19%	€ 429.006	€ 558.649	€ 1.400.569	€ 1.829.575	0,234484017	0,305343	0,314698831	4,26%	3,73%
€ 531.288	€ -	€ 44.339	€ 7.087	€ 8.797	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	1,00%	1,05%	3,19%	€ 454.242	€ 591.510	€ 1.375.333	€ 1.829.575	0,248277194	0,323305	0,317467456	4,27%	3,71%
€ 560.804	€ -	€ 46.803	€ 7.480	€ 9.285	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	1,00%	1,05%	3,19%	€ 479.477	€ 624.372	€ 1.350.097	€ 1.829.575	0,262070371	0,341266	0,32023608	4,29%	3,69%
€ 590.320	€ -	€ 49.266	€ 7.874	€ 9.774	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	1,00%	1,05%	3,19%	€ 504.713	€ 657.234	€ 1.324.862	€ 1.829.575	0,275863549	0,359228	0,323004704	4,30%	3,67%
€ 619.836	€ -	€ 51.729	€ 8.268	€ 10.263	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	1,00%	1,05%	3,19%	€ 529.949	€ 690.095	€ 1.299.626	€ 1.829.575	0,289656726	0,377189	0,325773328	4,31%	3,64%
€ 649.352	€ -	€ 54.193	€ 8.661	€ 10.751	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	1,00%	1,05%	3,19%	€ 555.184	€ 722.957	€ 1.274.390	€ 1.829.575	0,303449904	0,39515	0,328541952	4,32%	3,62% Ideaal
€ 678.868	€ -	€ 56.656	€ 9.055	€ 11.240	BBB	BBB	4	4	BBB	1,80%	0,00%	0,96%	2,00%	1,50%	3,81%	€ 603.532	€ 755.819	€ 1.226.042	€ 1.829.575	0,329875817	0,413112	0,333846271	4,34%	3,77%
€ **708.384**	€ -	€ 59.119	€ 9.449	€ 11.729	BBB	BBB	4	4	BBB	1,80%	0,00%	0,96%	2,00%	1,50%	3,81%	€ 629.773	€ 788.680	€ 1.199.802	€ 1.829.575	0,344218243	0,431073	0,336725143	4,35%	3,76% Huidig
€ 737.900	€ -	€ 61.582	€ 9.843	€ 12.217	BBB	BBB	4	4	BBB	1,80%	0,00%	0,96%	2,00%	1,50%	3,81%	€ 656.014	€ 821.542	€ 1.173.561	€ 1.829.575	0,35856067	0,449034	0,339604014	4,36%	3,74%
€ 767.416	€ -	€ 64.046	€ 10.236	€ 12.706	BBB	BBB	4	4	BBB	1,80%	0,00%	0,96%	2,00%	1,50%	3,81%	€ 682.254	€ 854.404	€ 1.147.321	€ 1.829.575	0,372903097	0,466996	0,342482886	4,37%	3,72%
€ 796.932	€ -	€ 66.509	€ 10.630	€ 13.195	BBB	BBB	4	4	BBB	1,80%	0,00%	0,96%	2,00%	1,50%	3,81%	€ 708.495	€ 887.265	€ 1.121.080	€ 1.829.575	0,387245524	0,484957	0,345361758	4,38%	3,71%
€ 826.448	€ -	€ 68.972	€ 11.024	€ 13.684	BB	BB	5	5	BB	3,75%	0,00%	40,00%	3,00%	3,30%	8,52%	€ 792.526	€ 920.127	€ 1.037.049	€ 1.829.575	0,433174738	0,502919	0,354580861	4,42%	5,35%
€ 855.964	€ -	€ 71.436	€ 11.417	€ 14.172	BB	BB	5	5	BB	3,75%	0,00%	40,00%	3,00%	3,30%	8,52%	€ 820.830	€ 952.989	€ 1.008.745	€ 1.829.575	0,448645265	0,52088	0,35768617	4,43%	5,38%
€ 885.480	€ -	€ 73.899	€ 11.811	€ 14.661	BB	BB	5	5	BB	3,75%	0,00%	40,00%	3,00%	3,30%	8,52%	€ 849.135	€ 985.851	€ 980.440	€ 1.829.575	0,464115791	0,538841	0,360791478	4,44%	5,42%
€ 914.996	€ -	€ 76.362	€ 12.205	€ 15.150	BB	BB	5	5	BB	3,75%	0,00%	40,00%	3,00%	3,30%	8,52%	€ 877.439	€ 1.018.712	€ 952.136	€ 1.829.575	0,479586317	0,556803	0,363896787	4,46%	5,46%
€ 944.512	€ -	€ 78.826	€ 12.599	€ 15.638	BB	BB	5	5	BB	3,75%	0,00%	40,00%	3,00%	3,30%	8,52%	€ 905.743	€ 1.051.574	€ 923.831	€ 1.829.575	0,495056844	0,574764	0,367002095	4,47%	5,49%
€ 974.028	€ -	€ 81.289	€ 12.992	€ 16.127	BB	BB	5	5	BB	3,75%	0,00%	40,00%	3,00%	3,30%	8,52%	€ 934.048	€ 1.084.436	€ 895.527	€ 1.829.575	0,51052737	0,592726	0,370107404	4,48%	5,53%
€ 1.003.544	€ -	€ 83.752	€ 13.386	€ 16.616	B	B	6	6	B	4,50%	0,00%	40,00%	40,00%	3,80%	9,65%	€ 977.985	€ 1.117.297	€ 851.590	€ 1.829.575	0,534542128	0,610687	0,374927746	4,50%	6,05%
€ 1.033.060	€ -	€ 86.215	€ 13.780	€ 17.104	B	B	6	6	B	4,50%	0,00%	40,00%	40,00%	3,80%	9,65%	€ 1.006.749	€ 1.150.159	€ 822.826	€ 1.829.575	0,550263956	0,628648	0,378083497	4,51%	6,10%
€ 1.062.575	€ -	€ 88.679	€ 14.173	€ 17.593	B	B	6	6	B	4,50%	0,00%	40,00%	40,00%	3,80%	9,65%	€ 1.035.513	€ 1.183.021	€ 794.061	€ 1.829.575	0,565985783	0,64661	0,381239247	4,52%	6,15%
€ 1.092.091	€ -	€ 91.142	€ 14.567	€ 18.082	B	B	6	6	B	4,50%	0,00%	40,00%	40,00%	3,80%	9,65%	€ 1.064.278	€ 1.215.882	€ 765.297	€ 1.829.575	0,58170761	0,664571	0,384394998	4,54%	6,19%
€ 1.121.607	€ -	€ 93.605	€ 14.961	€ 18.570	B	B	6	6	B	4,50%	0,00%	40,00%	40,00%	3,80%	9,65%	€ 1.093.042	€ 1.248.744	€ 736.533	€ 1.829.575	0,597429438	0,682532	0,387550749	4,55%	6,24%
€ 1.151.123	€ -	€ 96.069	€ 15.354	€ 19.059	CCC	CCC	7	7	CCC	12,18%	0,00%	40,00%	40,00%	12,00%	16,67%	€ 1.201.924	€ 1.281.606	€ 627.651	€ 1.829.575	0,656941807	0,700494	0,399496319	4,59%	9,90%
€ 1.180.639	€ -	€ 98.532	€ 15.748	€ 19.548	CCC	CCC	7	7	CCC	12,18%	0,00%	40,00%	40,00%	12,00%	16,67%	€ 1.232.743	€ 1.314.467	€ 596.832	€ 1.829.575	0,673786469	0,718455	0,40287745	4,61%	10,04%
€ 1.210.155	€ -	€ 100.995	€ 16.142	€ 20.037	CCC	CCC	7	7	CCC	12,18%	0,00%	40,00%	40,00%	12,00%	16,67%	€ 1.263.561	€ 1.347.329	€ 566.013	€ 1.829.575	0,69063113	0,736417	0,406258581	4,62%	10,17%
€ 1.239.671	€ -	€ 103.458	€ 16.536	€ 20.525	CC	CC	8	8	CC	15,00%	0,00%	40,00%	40,00%	15,00%	19,25%	€ 1.307.621	€ 1.380.191	€ 521.953	€ 1.829.575	0,714713278	0,754378	0,41109245	4,64%	11,75%
€ 1.269.187	€ -	€ 105.922	€ 16.929	€ 21.014	CC	CC	8	8	CC	15,00%	0,00%	40,00%	40,00%	15,00%	19,25%	€ 1.338.755	€ 1.413.052	€ 490.820	€ 1.829.575	0,73173026	0,772339	0,41450817	4,65%	11,91%
€ 1.298.703	€ -	€ 108.385	€ 17.323	€ 21.503	CC	CC	8	8	CC	15,00%	0,00%	40,00%	40,00%	15,00%	19,25%	€ 1.369.889	€ 1.445.914	€ 459.686	€ 1.829.575	0,748747243	0,790301	0,417923889	4,67%	12,08%
€ 1.328.219	€ -	€ 110.848	€ 17.717	€ 21.991	C	C	9	9	C	20,00%	0,00%	40,00%	40,00%	20,00%	23,81%	€ 1.417.640	€ 1.478.776	€ 411.935	€ 1.829.575	0,774846697	0,808262	0,42316268	4,69%	14,99%
€ 1.357.735	€ -	€ 113.312	€ 18.110	€ 22.480	C	C	9	9	C	20,00%	0,00%	40,00%	40,00%	20,00%	23,81%	€ 1.449.143	€ 1.511.637	€ 380.432	€ 1.829.575	0,792065512	0,826223	0,426618913	4,70%	15,21%
€ 1.387.251	€ -	€ 115.775	€ 18.504	€ 22.969	C	C	9	9	C	20,00%	0,00%	40,00%	40,00%	20,00%	23,81%	€ 1.480.646	€ 1.544.499	€ 348.929	€ 1.829.575	0,809284328	0,844185	0,430075145	4,71%	15,44%
€ 1.416.767	€ -	€ 118.238	€ 18.898	€ 23.457	C	C	9	9	C	20,00%	0,00%	40,00%	40,00%	20,00%	23,81%	€ 1.512.149	€ 1.577.361	€ 317.425	€ 1.829.575	0,826503143	0,862146	0,433531377	4,73%	15,66%

MODEL INPUT	
Vennootschapsbelasting	25,0%
Ontwikkeling 10 jaars IRS	3,04%
Risico premie EV	3,9%

	bestaand	2013	2014	2015
historische IRS	2,00%	1,75%	2,61%	2,86%

0	Rating	nummering	BPS opslag	% opslag	LTV min	LTV max	klasse
2016	D	10	4000	0,4	-50	0	speculative
	AAA	1	60	0,006	0	0,05	investment grade
	AA	2	102	0,0102	0,05	0,2	investment grade
	A	3	114	0,0114	0,2	0,4	investment grade
	BBB	4	180	0,018	0,4	0,5	investment grade
	BB	5	375	0,0375	0,5	0,6	speculative
	B	6	450	0,045	0,6	0,7	speculative
	CCC	7	1218	0,1218	0,7	0,75	speculative
	CC	8	1500	0,15	0,75	0,8	speculative
	C	9	2000	0,2	0,8	0,9	speculative
	D	10	4000	0,4	0,9	1	speculative

2013	Banklening	Geborgde WS\	Hypothecaire I	0	Onderlinge waa	Pensioenfonds	0
	0,01	0,0075	0,006	0,006	0,006	0,0125	0,006
	0,0125	0,0075	0,006	0,01	0,008	0,015	0,0107
	0,015	0,0075	0,01	0,0125	0,0105	0,025	0,0124
	0,0225	0,0075	0,02	0,015	0,015	0,03	0,015
	0,03	0,4	0,03	0,0275	0,033	0,035	0,0275
	0,05	0,4	0,4	0,038	0,038	0,075	0,4
	0,12	0,4	0,4	0,12	0,12	0,4	0,4
	0,15	0,4	0,4	0,15	0,15	0,4	0,4
	0,2	0,4	0,4	0,2	0,2	0,4	0,4
	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
2014							
	0,01	0,0096	0,006	0,006	0,006	0,0125	0,006
	0,0125	0,0096	0,006	0,01	0,008	0,015	0,0107
	0,015	0,0096	0,01	0,0125	0,0105	0,025	0,0124
	0,0225	0,0096	0,02	0,015	0,015	0,03	0,015
	0,03	0,4	0,03	0,0275	0,033	0,035	0,0275
	0,05	0,4	0,4	0,038	0,038	0,075	0,4
	0,12	0,4	0,4	0,12	0,12	0,4	0,4
	0,15	0,4	0,4	0,15	0,15	0,4	0,4
	0,2	0,4	0,4	0,2	0,2	0,4	0,4
	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
2015							
	0,01	0,0096	0,006	0,006	0,006	0,0125	0,006
	0,0125	0,0096	0,006	0,01	0,008	0,015	0,0107
	0,015	0,0096	0,01	0,0125	0,0105	0,025	0,0124
	0,0225	0,0096	0,02	0,015	0,015	0,03	0,015
	0,03	0,4	0,03	0,0275	0,033	0,035	0,0275
	0,05	0,4	0,4	0,038	0,038	0,075	0,4
	0,12	0,4	0,4	0,12	0,12	0,4	0,4
	0,15	0,4	0,4	0,15	0,15	0,4	0,4
	0,2	0,4	0,4	0,2	0,2	0,4	0,4
	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
2016							
	0,01	0,0096	0,006	0,006	0,006	0,0125	0,006
	0,0125	0,0096	0,006	0,01	0,008	0,015	0,0107
	0,015	0,0096	0,01	0,0125	0,0105	0,025	0,0124
	0,0225	0,0096	0,02	0,015	0,015	0,03	0,015
	0,03	0,4	0,03	0,0275	0,033	0,035	0,0275
	0,05	0,4	0,4	0,038	0,038	0,075	0,4
	0,12	0,4	0,4	0,12	0,12	0,4	0,4
	0,15	0,4	0,4	0,15	0,15	0,4	0,4
	0,2	0,4	0,4	0,2	0,2	0,4	0,4
	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4

2013	Totaal bedrag	percentage VV	financieringswijze		
	€ -	0%	n.v.t.	€ -	0
		0%	n.v.t.	€ -	0
		0%	n.v.t.	€ -	0
		0%	n.v.t.	€ -	0

2014	Totaal bedrag	percentage VV	financieringswijze		
	€ 98.532	100%	Geborgde WS\ VV	€ 59.119	2
		0%	Pensioenfonds EV	€ 39.413	0
		0%	n.v.t.	€ -	0
		0%	n.v.t.	€ -	0

2015	Totaal bedrag	percentage VV	financieringswijze		
	€ 47.245	0%	Niet genoteerc EV	€ 37.796	0
		100%	Hypothecaire I VV	€ 9.449	3
		0%	n.v.t.	€ -	0
		0%	n.v.t.	€ -	0

2016	Totaal bedrag	percentage VV	financieringswijze		
	€ 39.096	0%	Genoteerd wo EV	€ 27.367	0
		100%	Onderlinge wa VV	€ 11.729	5
		0%	n.v.t.	€ -	0
		0%	n.v.t.	€ -	0

GECONSOLIDEERDE BALANS

Geconsolideerde balans per 31-12-2017 (x1.000)		
Activa		
Com en Soc vastgoed in expl	€	1.883.667
Overige vaste activa	€	-9.032
Som der vlottende activa	€	26.525
Totaal Activa	**€**	**1.901.160**
Passiva		
Groepsvermogen	€	1.183.605
Totaal voorzieningen	€	9.171
Herfinanciering EV	€	24.857
Herfinanciering VV	€	58.000
Totaal langlopende schulden (>3j)	€	489.034
Totaal kortlopende schulden	€	136.493
Totaal passiva	**€**	**1.901.160**

Geconsolideerde balans per 31-12-2016 (x1.000)		
Activa		
Com en Soc vastgoed in expl	€	1.842.447
Overige vaste activa	€	-38.852
Som der vlottende activa	€	25.979
Totaal Activa	**€**	**1.829.575**
Passiva		
Groepsvermogen	€	1.072.924
Totaal voorzieningen	€	9.171
Herfinanciering EV	€	27.367
Herfinanciering VV	€	11.729
Totaal langlopende schulden	€	514.172
Totaal kortlopende schulden	€	194.212
Totaal passiva	**€**	**1.829.575**

MODEL INPUT		
Vennootschapsbelasting		25,00%
Huurverhoging		3,03%
Kostenontwikkeling		2,68%
Waardeontwikkeling bezit		2,19%
Verkoopresultaat (x1.000)	€	904
Ontwikkeling 10 jaars IRS		3,17%
Risico premie EV		3,89%
Inflatie		2,10%
Verwachte belastingbetaling	€	-518

GECONSOLIDEERDE W&V REKENING

		2017		2016
Bedrijfsopbrengsten (x1.000)				
Huuropbrengsten	€	126.991	€	123.254
Opbrengsten service contracten	€	11.499	€	11.262
Netto verkoopresultaat vastgoed portefeuille	€	904	€	1.037
Geactiveerde productie eigen bedrijf	€	1.800	€	1.763
Overige bedrijfsopbrengsten	€	13.192	€	12.921
Som opbrengsten	**€**	**154.385**	**€**	**150.237**
Bedrijfslasten (x1.000)				
Afschrijvingen op MVA	€	2.161	€	2.161
Erfpacht	€	-	€	-
Lonen en salarissen	€	14.082	€	13.792
Sociale lasten	€	1.000	€	979
Pensioenlasten	€	2.087	€	2.044
Onderhoudslasten	€	21.376	€	20.818
Leefbaarheid	€	1.311	€	1.277
Lasten service contracten	€	10.844	€	10.561
Overige bedrijfslasten	€	16.228	€	15.804
Som lasten	**€**	**69.088**	**€**	**67.436**
Bedrijfsresultaat	**€**	**85.297**	**€**	**82.801**
Niet gerealiseerde waardeveranderingen in vastgoedportefeuille	€	40.316	€	57.470
Financiële baten en lasten				
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	€	-139	€	-135
Opbrengsten van financiële vaste activa en effecten	€	-	€	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	€	2.677	€	2.595
Rentelasten en soortgelijke kosten	€	-57.084	€	-32.778
Saldo financiële baten en lasten	**€**	**-54.546**	**€**	**-30.318**
Resultaat uit gewone bedrijfsvoering voor belastingen	**€**	**71.067**	**€**	**109.953**
Belastingen	€	518	€	-
Resultaat na belastingen	**€**	**71.585**	**€**	**109.953**

Herfinancieringsopgave 2017

Totaal bedrag		percentage	financieringswijze			
€	82.857	30%	Genoteerd woningfonds	EV	€	24.857
		70%	Obligatie uitgifte	VV	€	58.000
		0%	n.v.t.		€	-
		0%	n.v.t.		€	-
		100%				

2017

Nominaal bestaande schuld (x1.000)	Schuld herfinanciering 2013 (x1.000)	Schuld herfinanciering 2014 (x1.000)	Schuld herfinanciering 2015 (x1.000)	Schuld herfinanciering 2016 (x1.000)	Schuld herfinanciering 2017 (x1.000)	Rating	Rating Kopie	Nummering	Nummering kopie	Rating	Spread bestaand	Spread herfinanciering 2013	Spread herfinanciering 2014	Spread herfinanciering 2015	Spread herfinanciering 2016	Spread herfinanciering 2017	Rente totaal gewogen	Marktwaarde schuld (x1.000)	Nominale waarde schuld (x1.000)	EV (x1.000)	Balans waarde	Markt LTV	nominale LTV	beta (obv MWLTV)	REV	WACC	
€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	AAA	AAA	1	1	AAA	0,60%	0,00%	0,96%	0,60%	0,60%	0,60%	3,13%	€ 0	€ 0	€ 1.901.160	€ 1.901.160	2,6244E-08	3,16E-08	0,267632	4,21%	4,21%	
€ 26.064	€ -	€ 2.463	€ 394	€ 489	€ 2.417	AAA	AAA	1	1	AAA	0,60%	0,00%	0,96%	0,60%	0,60%	0,60%	2,79%	€ 23.354	€ 31.826	€ 1.877.806	€ 1.901.160	0,0122841	0,01674	0,270098	4,22%	4,19%	
€ 52.127	€ -	€ 4.927	€ 787	€ 977	€ 4.833	AAA	AAA	1	1	AAA	0,60%	0,00%	0,96%	0,60%	0,60%	0,60%	2,79%	€ 46.708	€ 63.652	€ 1.854.451	€ 1.901.160	0,024568199	0,033481	0,272564	4,23%	4,16%	
€ 78.191	€ -	€ 7.390	€ 1.181	€ 1.466	€ 7.250	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	0,60%	0,80%	1,00%	3,17%	€ 72.497	€ 95.478	€ 1.828.662	€ 1.901.160	0,03813307	0,050221	0,275286	4,24%	4,15%	
€ 104.254	€ -	€ 9.853	€ 1.575	€ 1.955	€ 9.667	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	0,60%	0,80%	1,00%	3,17%	€ 96.663	€ 127.304	€ 1.804.497	€ 1.901.160	0,050844093	0,066961	0,277838	4,25%	4,13%	
€ 130.318	€ -	€ 12.316	€ 1.969	€ 2.443	€ 12.083	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	0,60%	0,80%	1,00%	3,17%	€ 120.828	€ 159.130	€ 1.780.331	€ 1.901.160	0,063555117	0,083701	0,280389	4,26%	4,11%	
€ 156.382	€ -	€ 14.780	€ 2.362	€ 2.932	€ 14.500	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	0,60%	0,80%	1,00%	3,17%	€ 144.994	€ 190.956	€ 1.756.165	€ 1.901.160	0,07626614	0,100442	0,282941	4,27%	4,08%	
€ 182.445	€ -	€ 17.243	€ 2.756	€ 3.421	€ 16.917	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	0,60%	0,80%	1,00%	3,17%	€ 169.160	€ 222.782	€ 1.732.000	€ 1.901.160	0,088977164	0,117182	0,285492	4,28%	4,06%	
€ 208.509	€ -	€ 19.706	€ 3.150	€ 3.910	€ 19.333	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	0,60%	0,80%	1,00%	3,17%	€ 193.325	€ 254.608	€ 1.707.834	€ 1.901.160	0,101688187	0,133922	0,288043	4,29%	4,04%	
€ 234.572	€ -	€ 22.170	€ 3.543	€ 4.398	€ 21.750	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	0,60%	0,80%	1,00%	3,17%	€ 217.491	€ 286.434	€ 1.683.668	€ 1.901.160	0,11439921	0,150663	0,290595	4,30%	4,02%	
€ 260.636	€ -	€ 24.633	€ 3.937	€ 4.887	€ 24.167	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	0,60%	0,80%	1,00%	3,17%	€ 241.657	€ 318.260	€ 1.659.503	€ 1.901.160	0,127110234	0,167403	0,293146	4,31%	4,00%	
€ 286.700	€ -	€ 27.096	€ 4.331	€ 5.376	€ 26.583	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	0,60%	0,80%	1,00%	3,17%	€ 265.823	€ 350.086	€ 1.635.337	€ 1.901.160	0,139821257	0,184143	0,295698	4,32%	3,98%	
€ 312.763	€ -	€ 29.560	€ 4.724	€ 5.864	€ 29.000	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	1,00%	1,05%	1,25%	3,29%	€ 292.468	€ 381.912	€ 1.608.691	€ 1.901.160	0,153836872	0,200884	0,298511	4,33%	3,97%	
€ 338.827	€ -	€ 32.023	€ 5.118	€ 6.353	€ 31.417	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	1,00%	1,05%	1,25%	3,29%	€ 316.841	€ 413.738	€ 1.584.319	€ 1.901.160	0,166656612	0,217624	0,301084	4,34%	3,95%	
€ 364.890	€ -	€ 34.486	€ 5.512	€ 6.842	€ 33.833	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	1,00%	1,05%	1,25%	3,29%	€ 341.213	€ 445.564	€ 1.559.946	€ 1.901.160	0,179476351	0,234364	0,303657	4,35%	3,93%	
€ 390.954	€ -	€ 36.949	€ 5.906	€ 7.330	€ 36.250	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	1,00%	1,05%	1,25%	3,29%	€ 365.586	€ 477.390	€ 1.535.574	€ 1.901.160	0,192296091	0,251104	0,306231	4,36%	3,91%	
€ 417.018	€ -	€ 39.413	€ 6.299	€ 7.819	€ 38.667	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	1,00%	1,05%	1,25%	3,29%	€ 389.958	€ 509.216	€ 1.511.202	€ 1.901.160	0,20511583	0,267845	0,308804	4,37%	3,89%	
€ 443.081	€ -	€ 41.876	€ 6.693	€ 8.308	€ 41.083	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	1,00%	1,05%	1,25%	3,29%	€ 414.330	€ 541.041	€ 1.486.829	€ 1.901.160	0,217935569	0,284585	0,311377	4,38%	3,87%	
€ 469.145	€ -	€ 44.339	€ 7.087	€ 8.797	€ 43.500	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	1,00%	1,05%	1,25%	3,29%	€ 438.703	€ 572.867	€ 1.462.457	€ 1.901.160	0,230755309	0,301325	0,31395	4,39%	3,85%	
€ 495.209	€ -	€ 46.803	€ 7.480	€ 9.285	€ 45.917	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	1,00%	1,05%	1,25%	3,29%	€ 463.075	€ 604.693	€ 1.438.085	€ 1.901.160	0,243575048	0,318066	0,316524	4,40%	3,83%	
€ 521.272	€ -	€ 49.266	€ 7.874	€ 9.774	€ 48.333	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	1,00%	1,05%	1,25%	3,29%	€ 487.447	€ 636.519	€ 1.413.712	€ 1.901.160	0,256394787	0,334806	0,319097	4,41%	3,81%	
€ 547.336	€ -	€ 51.729	€ 8.268	€ 10.263	€ 50.750	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	1,00%	1,05%	1,25%	3,29%	€ 511.820	€ 668.345	€ 1.389.340	€ 1.901.160	0,269214527	0,351546	0,32167	4,42%	3,79%	
€ 573.399	€ -	€ 54.193	€ 8.661	€ 10.751	€ 53.167	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	1,00%	1,05%	1,25%	3,29%	€ 536.192	€ 700.171	€ 1.364.967	€ 1.901.160	0,282034266	0,368286	0,324243	4,43%	3,77%	
€ 599.463	€ -	€ 56.656	€ 9.055	€ 11.240	€ 55.583	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	1,00%	1,05%	1,25%	3,29%	€ 560.565	€ 731.997	€ 1.340.595	€ 1.901.160	0,294854005	0,385027	0,326817	4,44%	3,75%	Ideaal
€ 625.527	€ -	€ 59.119	€ 9.449	€ 11.729	€ 58.000	BBB	BBB	4	4	BBB	1,80%	0,00%	0,96%	2,00%	1,50%	1,50%	3,87%	€ 607.657	€ 763.823	€ 1.293.502	€ 1.901.160	0,319624578	0,401767	0,331789	4,46%	3,88%	Huidig
€ 651.590	€ -	€ 61.582	€ 9.843	€ 12.217	€ 60.417	BBB	BBB	4	4	BBB	1,80%	0,00%	0,96%	2,00%	1,50%	1,50%	3,87%	€ 632.976	€ 795.649	€ 1.268.183	€ 1.901.160	0,332942269	0,418507	0,334462	4,47%	3,87%	
€ 677.654	€ -	€ 64.046	€ 10.236	€ 12.706	€ 62.833	BBB	BBB	4	4	BBB	1,80%	0,00%	0,96%	2,00%	1,50%	1,50%	3,87%	€ 658.295	€ 827.475	€ 1.242.864	€ 1.901.160	0,34625996	0,435248	0,337135	4,48%	3,85%	
€ 703.717	€ -	€ 66.509	€ 10.630	€ 13.195	€ 65.250	BBB	BBB	4	4	BBB	1,80%	0,00%	0,96%	2,00%	1,50%	1,50%	3,87%	€ 683.614	€ 859.301	€ 1.217.545	€ 1.901.160	0,359577651	0,451988	0,339808	4,49%	3,84%	
€ 729.781	€ -	€ 68.972	€ 11.024	€ 13.684	€ 67.667	BBB	BBB	4	4	BBB	1,80%	0,00%	0,96%	2,00%	1,50%	1,50%	3,87%	€ 708.934	€ 891.127	€ 1.192.226	€ 1.901.160	0,372895341	0,468728	0,342481	4,50%	3,82%	
€ 755.845	€ -	€ 71.436	€ 11.417	€ 14.172	€ 70.083	BBB	BBB	4	4	BBB	1,80%	0,00%	0,96%	2,00%	1,50%	1,50%	3,87%	€ 734.253	€ 922.953	€ 1.166.907	€ 1.901.160	0,386213032	0,485469	0,345155	4,51%	3,80%	
€ 781.908	€ -	€ 73.899	€ 11.811	€ 14.661	€ 72.500	BB	BB	5	5	BB	3,75%	0,00%	40,00%	3,00%	3,30%	2,75%	8,63%	€ 820.731	€ 954.779	€ 1.080.428	€ 1.901.160	0,431700355	0,502209	0,354285	4,55%	5,45%	
€ 807.972	€ -	€ 76.362	€ 12.205	€ 15.150	€ 74.917	BB	BB	5	5	BB	3,75%	0,00%	40,00%	3,00%	3,30%	2,75%	8,63%	€ 848.089	€ 986.605	€ 1.053.071	€ 1.901.160	0,446090367	0,518949	0,357173	4,56%	5,48%	
€ 834.035	€ -	€ 78.826	€ 12.599	€ 15.638	€ 77.333	BB	BB	5	5	BB	3,75%	0,00%	40,00%	3,00%	3,30%	2,75%	8,63%	€ 875.447	€ 1.018.431	€ 1.025.713	€ 1.901.160	0,460480379	0,535689	0,360062	4,57%	5,52%	
€ 860.099	€ -	€ 81.289	€ 12.992	€ 16.127	€ 79.750	BB	BB	5	5	BB	3,75%	0,00%	40,00%	3,00%	3,30%	2,75%	8,63%	€ 902.804	€ 1.050.257	€ 998.355	€ 1.901.160	0,474870391	0,55243	0,36295	4,58%	5,55%	
€ 886.163	€ -	€ 83.752	€ 13.386	€ 16.616	€ 82.167	BB	BB	5	5	BB	3,75%	0,00%	40,00%	3,00%	3,30%	2,75%	8,63%	€ 930.162	€ 1.082.083	€ 970.997	€ 1.901.160	0,489260402	0,56917	0,365839	4,59%	5,58%	
€ 912.226	€ -	€ 86.215	€ 13.780	€ 17.104	€ 84.583	BB	BB	5	5	BB	3,75%	0,00%	40,00%	3,00%	3,30%	2,75%	8,63%	€ 957.520	€ 1.113.909	€ 943.640	€ 1.901.160	0,503650414	0,58591	0,368727	4,60%	5,61%	
€ 938.290	€ -	€ 88.679	€ 14.173	€ 17.593	€ 87.000	B	B	6	6	B	4,50%	0,00%	40,00%	40,00%	3,80%	3,80%	9,79%	€ 1.001.026	€ 1.145.735	€ 900.134	€ 1.901.160	0,526534308	0,602651	0,37332	4,62%	6,14%	
€ 964.353	€ -	€ 91.142	€ 14.567	€ 18.082	€ 89.417	B	B	6	6	B	4,50%	0,00%	40,00%	40,00%	3,80%	3,80%	9,79%	€ 1.028.832	€ 1.177.561	€ 872.328	€ 1.901.160	0,541160261	0,619391	0,376256	4,63%	6,19%	
€ 990.417	€ -	€ 93.605	€ 14.961	€ 18.570	€ 91.833	B	B	6	6	B	4,50%	0,00%	40,00%	40,00%	3,80%	3,80%	9,79%	€ 1.056.638	€ 1.209.387	€ 844.521	€ 1.901.160	0,555786214	0,636131	0,379192	4,65%	6,23%	
€ 1.016.481	€ -	€ 96.069	€ 15.354	€ 19.059	€ 94.250	B	B	6	6	B	4,50%	0,00%	40,00%	40,00%	3,80%	3,80%	9,79%	€ 1.084.445	€ 1.241.213	€ 816.715	€ 1.901.160	0,570412167	0,652871	0,382128	4,66%	6,27%	
€ 1.042.544	€ -	€ 98.532	€ 15.748	€ 19.548	€ 96.667	B	B	6	6	B	4,50%	0,00%	40,00%	40,00%	3,80%	3,80%	9,79%	€ 1.112.251	€ 1.273.039	€ 788.909	€ 1.901.160	0,58503812	0,669612	0,385064	4,67%	6,32%	
€ 1.068.608	€ -	€ 100.995	€ 16.142	€ 20.037	€ 99.083	B	B	6	6	B	4,50%	0,00%	40,00%	40,00%	3,80%	3,80%	9,79%	€ 1.140.057	€ 1.304.865	€ 761.102	€ 1.901.160	0,599664073	0,686352	0,387999	4,68%	6,36%	
€ 1.094.671	€ -	€ 103.458	€ 16.536	€ 20.525	€ 101.500	CCC	CCC	7	7	CCC	12,18%	0,00%	40,00%	40,00%	12,00%	12,00%	16,82%	€ 1.251.617	€ 1.336.691	€ 649.543	€ 1.901.160	0,658343779	0,703092	0,399778	4,73%	10,04%	
€ 1.120.735	€ -	€ 105.922	€ 16.929	€ 21.014	€ 103.917	CCC	CCC	7	7	CCC	12,18%	0,00%	40,00%	40,00%	12,00%	12,00%	16,82%	€ 1.281.417	€ 1.368.517	€ 619.743	€ 1.901.160	0,674018631	0,719833	0,402924	4,74%	10,16%	
€ 1.146.799	€ -	€ 108.385	€ 17.323	€ 21.503	€ 106.333	CCC	CCC	7	7	CCC	12,18%	0,00%	40,00%	40,00%	12,00%	12,00%	16,82%	€ 1.311.217	€ 1.400.343	€ 589.942	€ 1.901.160	0,689693483	0,736573	0,40607	4,75%	10,29%	
€ 1.172.862	€ -	€ 110.848	€ 17.717	€ 21.991	€ 108.750	CC	CC	8	8	CC	15,00%	0,00%	40,00%	40,00%	15,00%	15,00%	19,41%	€ 1.354.923	€ 1.432.169	€ 546.236	€ 1.901.160	0,712682638	0,753313	0,410685	4,77%	11,85%	
€ 1.198.926	€ -	€ 113.312	€ 18.110	€ 22.480	€ 111.167	CC	CC	8	8	CC	15,00%	0,00%	40,00%	40,00%	15,00%	15,00%	19,41%	€ 1.385.033	€ 1.463.995	€ 516.127	€ 1.901.160	0,72852003	0,770054	0,413864	4,78%	12,01%	
€ 1.224.989	€ -	€ 115.775	€ 18.504	€ 22.969	€ 113.583	CC	CC	8	8	CC	15,00%	0,00%	40,00%	40,00%	15,00%	15,00%	19,41%	€ 1.415.142	€ 1.495.821	€ 486.017	€ 1.901.160	0,744357422	0,786794	0,417043	4,79%	12,16%	
€ 1.251.053	€ -	€ 118.238	€ 18.898	€ 23.457	€ 116.000	C	C	9	9	C	20,00%	0,00%	40,00%	40,00%	20,00%	20,00%	23,96%	€ 1.462.672	€ 1.527.647	€ 438.488	€ 1.901.160	0,769357777	0,803534	0,422061	4,81%	15,03%	

GECONSOLIDEERDE BALANS

Geconsolideerde balans per 31-12-2018 (x1.000)		
Activa		
Com en Soc vastgoed in expl	€	1.925.905
Overige vaste activa	€	8.160
Som der vlottende activa	€	27.055
Totaal Activa	**€**	**1.961.121**
Passiva		
Groepsvermogen	€	1.326.423
Totaal voorzieningen	€	9.171
Herfinanciering EV	€	-
Herfinanciering VV	€	28.500
Totaal langlopende schulden (>3j)	€	476.101
Totaal kortlopende schulden	€	120.925
Totaal passiva	**€**	**1.961.121**

Geconsolideerde balans per 31-12-2017 (x1.000)		
Activa		
Com en Soc vastgoed in expl	€	1.883.667
Overige vaste activa	€	-9.032
Som der vlottende activa	€	26.525
Totaal Activa	**€**	**1.901.160**
Passiva		
Groepsvermogen	€	1.183.605
Totaal voorzieningen	€	9.171
Herfinanciering EV	€	24.857
Herfinanciering VV	€	58.000
Totaal langlopende schulden	€	489.034
Totaal kortlopende schulden	€	136.493
Totaal passiva	**€**	**1.901.160**

MODEL INPUT		
Vennootschapsbelasting		25,00%
Huurverhoging		2,82%
Kostenontwikkeling		3,92%
Waardeontwikkeling bezit		2,18%
Verkoopresultaat (x1.000)	€	1.198
Ontwikkeling 10 jaars IRS		3,45%
Risico premie EV		3,89%
Inflatie		2,00%
Verwachte belastingbetaling	€	-2.694

GECONSOLIDEERDE W&V REKENING		2018		2017
Bedrijfsopbrengsten (x1.000)				
Huuropbrengsten	€	130.573	€	126.991
Opbrengsten service contracten	€	11.729	€	11.499
Netto verkoopresultaat vastgoed portefeuille	€	1.198	€	904
Geactiveerde productie eigen bedrijf	€	1.836	€	1.800
Overige bedrijfsopbrengsten	€	13.456	€	13.192
Som opbrengsten	**€**	**158.792**	**€**	**154.385**
Bedrijfslasten (x1.000)				
Afschrijvingen op MVA	€	2.161	€	2.161
Erfpacht	€	-	€	-
Lonen en salarissen	€	14.068	€	13.792
Sociale lasten	€	999	€	979
Pensioenlasten	€	2.085	€	2.044
Onderhoudslasten	€	21.634	€	20.818
Leefbaarheid	€	1.327	€	1.277
Lasten service contracten	€	10.975	€	10.561
Overige bedrijfslasten	€	16.424	€	15.804
Som lasten	**€**	**69.672**	**€**	**67.436**
Bedrijfsresultaat	**€**	**89.120**	**€**	**86.949**
Niet gerealiseerde waardeveranderingen in vastgoedportefeuille	€	41.041	€	40.316
Financiële baten en lasten				
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	€	-140	€	-135
Opbrengsten van financiële vaste activa en effecten	€	-	€	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	€	2.685	€	2.595
Rentelasten en soortgelijke kosten	€	-75.438	€	-32.778
Saldo financiële baten en lasten	**€**	**-72.893**	**€**	**-30.318**
Resultaat uit gewone bedrijfsvoering voor belastingen	**€**	**57.267**	**€**	**96.947**
Belastingen	€	2.694	€	518
Resultaat na belastingen	**€**	**59.961**	**€**	**97.465**

Herfinancieringsopgave 2018

Totaal bedrag		percentage	financieringswijze			
€	28.500	100%	Obligatie uitgifte	VV	€	28.500
		0%	n.v.t.		€	-
		0%	n.v.t.		€	-
		0%	n.v.t.		€	-
		100%				

2018

Nominaal bestaande schuld (x1.000)	Schuld herfinanciering 2013 (x1.000)	Schuld herfinancieringen 2014 (x1.000)	Schuld herfinancieringen 2015 (x1.000)	Schuld herfinancieringen 2016 (x1.000)	Schuld herfinancieringen 2017 (x1.000)	Schuld herfinancieringen 2018 (x1.000)	Rating	Rating Kopie	Nummering	Nummering kopie	Rating bestaand	Spread herfinanciering 2013	Spread herfinanciering 2014	Spread herfinanciering 2015	Spread herfinancieringen 2016	Spread herfinancieringen 2017	Spread herfinanciering 2018	Rente totaal gewogen	Marktwaarde schuld (x1.000)	Nominale waarde schuld (x1.000)	EV (x1.000)	Balans waarde	Markt LTV	nominale LTV	beta (obv MWLTV)	REV	WACC	
€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	AAA	AAA	1	1	AAA	0,60%	0,00%	0,96%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	3,26%	€ 0	€ 0	€ 1.961.121	€ 1.961.121	2,87728E-08	3,57E-08	0,267632	4,49%	4,49%	
€ 24.876	€ -	€ 2.463	€ 394	€ 489	€ 2.417	€ 1.188	AAA	AAA	1	1	AAA	0,60%	0,00%	0,96%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	2,84%	€ 22.177	€ 31.826	€ 1.938.944	€ 1.961.121	0,011308127	0,016228	0,269902	4,50%	4,46%	
€ 49.752	€ -	€ 4.927	€ 787	€ 977	€ 4.833	€ 2.375	AAA	AAA	1	1	AAA	0,60%	0,00%	0,96%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	2,84%	€ 44.353	€ 63.652	€ 1.916.768	€ 1.961.121	0,022616254	0,032457	0,272172	4,51%	4,43%	
€ 74.628	€ -	€ 7.390	€ 1.181	€ 1.466	€ 7.250	€ 3.563	AAA	AAA	1	1	AAA	0,60%	0,00%	0,96%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	2,84%	€ 66.530	€ 95.478	€ 1.894.591	€ 1.961.121	0,033924381	0,048685	0,274442	4,52%	4,40%	
€ 99.504	€ -	€ 9.853	€ 1.575	€ 1.955	€ 9.667	€ 4.750	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	0,60%	0,80%	1,00%	1,00%	3,22%	€ 92.123	€ 127.304	€ 1.868.998	€ 1.961.121	0,046974728	0,064914	0,277061	4,53%	4,39%	
€ 124.381	€ -	€ 12.316	€ 1.969	€ 2.443	€ 12.083	€ 5.938	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	0,60%	0,80%	1,00%	1,00%	3,22%	€ 115.154	€ 159.130	€ 1.845.967	€ 1.961.121	0,05871841	0,081142	0,279418	4,54%	4,37%	
€ 149.257	€ -	€ 14.780	€ 2.362	€ 2.932	€ 14.500	€ 7.125	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	0,60%	0,80%	1,00%	1,00%	3,22%	€ 138.185	€ 190.956	€ 1.822.936	€ 1.961.121	0,070462092	0,097371	0,281776	4,55%	4,34%	
€ 174.133	€ -	€ 17.243	€ 2.756	€ 3.421	€ 16.917	€ 8.313	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	0,60%	0,80%	1,00%	1,00%	3,22%	€ 161.215	€ 222.782	€ 1.799.906	€ 1.961.121	0,082205774	0,113599	0,284133	4,56%	4,32%	
€ 199.009	€ -	€ 19.706	€ 3.150	€ 3.910	€ 19.333	€ 9.500	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	0,60%	0,80%	1,00%	1,00%	3,22%	€ 184.246	€ 254.608	€ 1.776.875	€ 1.961.121	0,093949456	0,129828	0,28649	4,56%	4,30%	
€ 223.885	€ -	€ 22.170	€ 3.543	€ 4.398	€ 21.750	€ 10.688	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	0,60%	0,80%	1,00%	1,00%	3,22%	€ 207.277	€ 286.434	€ 1.753.844	€ 1.961.121	0,105693138	0,146056	0,288847	4,57%	4,27%	
€ 248.761	€ -	€ 24.633	€ 3.937	€ 4.887	€ 24.167	€ 11.875	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	0,60%	0,80%	1,00%	1,00%	3,22%	€ 230.308	€ 318.260	€ 1.730.813	€ 1.961.121	0,11743682	0,162285	0,291205	4,58%	4,25%	
€ 273.637	€ -	€ 27.096	€ 4.331	€ 5.376	€ 26.583	€ 13.063	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	0,60%	0,80%	1,00%	1,00%	3,22%	€ 253.339	€ 350.086	€ 1.707.782	€ 1.961.121	0,129180502	0,178513	0,293562	4,59%	4,22%	
€ 298.513	€ -	€ 29.560	€ 4.724	€ 5.864	€ 29.000	€ 14.250	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	0,60%	0,80%	1,00%	1,00%	3,22%	€ 276.369	€ 381.912	€ 1.684.752	€ 1.961.121	0,140924184	0,194741	0,295919	4,60%	4,20%	
€ 323.389	€ -	€ 32.023	€ 5.118	€ 6.353	€ 31.417	€ 15.438	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	1,00%	1,05%	1,25%	1,25%	3,35%	€ 302.349	€ 413.738	€ 1.658.772	€ 1.961.121	0,15417148	0,21097	0,298578	4,61%	4,19%	
€ 348.265	€ -	€ 34.486	€ 5.512	€ 6.842	€ 33.833	€ 16.625	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	1,00%	1,05%	1,25%	1,25%	3,35%	€ 325.607	€ 445.564	€ 1.635.514	€ 1.961.121	0,166030824	0,227198	0,300959	4,62%	4,17%	
€ 373.142	€ -	€ 36.949	€ 5.906	€ 7.330	€ 36.250	€ 17.813	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	1,00%	1,05%	1,25%	1,25%	3,35%	€ 348.864	€ 477.390	€ 1.612.257	€ 1.961.121	0,177890169	0,243427	0,303339	4,63%	4,15%	
€ 398.018	€ -	€ 39.413	€ 6.299	€ 7.819	€ 38.667	€ 19.000	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	1,00%	1,05%	1,25%	1,25%	3,35%	€ 372.122	€ 509.216	€ 1.588.999	€ 1.961.121	0,189749514	0,259655	0,30572	4,64%	4,12%	
€ 422.894	€ -	€ 41.876	€ 6.693	€ 8.308	€ 41.083	€ 20.188	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	1,00%	1,05%	1,25%	1,25%	3,35%	€ 395.379	€ 541.041	€ 1.565.742	€ 1.961.121	0,201608858	0,275884	0,3081	4,65%	4,10%	
€ 447.770	€ -	€ 44.339	€ 7.087	€ 8.797	€ 43.500	€ 21.375	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	1,00%	1,05%	1,25%	1,25%	3,35%	€ 418.637	€ 572.867	€ 1.542.484	€ 1.961.121	0,213468203	0,292112	0,31048	4,66%	4,08%	
€ 472.646	€ -	€ 46.803	€ 7.480	€ 9.285	€ 45.917	€ 22.563	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	1,00%	1,05%	1,25%	1,25%	3,35%	€ 441.895	€ 604.693	€ 1.519.226	€ 1.961.121	0,225327547	0,308341	0,312861	4,67%	4,05%	
€ 497.522	€ -	€ 49.266	€ 7.874	€ 9.774	€ 48.333	€ 23.750	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	1,00%	1,05%	1,25%	1,25%	3,35%	€ 465.152	€ 636.519	€ 1.495.969	€ 1.961.121	0,237186892	0,324569	0,315241	4,68%	4,03%	
€ 522.398	€ -	€ 51.729	€ 8.268	€ 10.263	€ 50.750	€ 24.938	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	1,00%	1,05%	1,25%	1,25%	3,35%	€ 488.410	€ 668.345	€ 1.472.711	€ 1.961.121	0,249046237	0,340798	0,317622	4,69%	4,01%	
€ 547.274	€ -	€ 54.193	€ 8.661	€ 10.751	€ 53.167	€ 26.125	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	1,00%	1,05%	1,25%	1,25%	3,35%	€ 511.667	€ 700.171	€ 1.449.454	€ 1.961.121	0,260905581	0,357026	0,320002	4,69%	3,98%	
€ 572.150	€ -	€ 56.656	€ 9.055	€ 11.240	€ 55.583	€ 27.313	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	1,00%	1,05%	1,25%	1,25%	3,35%	€ 534.925	€ 731.997	€ 1.426.196	€ 1.961.121	0,272764926	0,373255	0,322383	4,70%	3,96%	
€ 597.027	€ -	€ 59.119	€ 9.449	€ 11.729	€ 58.000	€ 28.500	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	1,00%	1,05%	1,25%	1,25%	3,35%	€ 558.183	€ 763.823	€ 1.402.938	€ 1.961.121	0,28462427	0,389483	0,324763	4,71%	3,94%	Ideaal = Huidig
€ 621.903	€ -	€ 61.582	€ 9.843	€ 12.217	€ 60.417	€ 29.688	BBB	BBB	4	4	BBB	1,80%	0,00%	0,96%	2,00%	1,50%	1,50%	1,50%	3,92%	€ 606.661	€ 795.649	€ 1.354.460	€ 1.961.121	0,309343838	0,405711	0,329725	4,73%	4,07%	
€ 646.779	€ -	€ 64.046	€ 10.236	€ 12.706	€ 62.833	€ 30.875	BBB	BBB	4	4	BBB	1,80%	0,00%	0,96%	2,00%	1,50%	1,50%	1,50%	3,92%	€ 630.927	€ 827.475	€ 1.330.194	€ 1.961.121	0,321717592	0,42194	0,332209	4,74%	4,05%	
€ 671.655	€ -	€ 66.509	€ 10.630	€ 13.195	€ 65.250	€ 32.063	BBB	BBB	4	4	BBB	1,80%	0,00%	0,96%	2,00%	1,50%	1,50%	1,50%	3,92%	€ 655.194	€ 859.301	€ 1.305.927	€ 1.961.121	0,334091345	0,438168	0,334692	4,75%	4,03%	
€ 696.531	€ -	€ 68.972	€ 11.024	€ 13.684	€ 67.667	€ 33.250	BBB	BBB	4	4	BBB	1,80%	0,00%	0,96%	2,00%	1,50%	1,50%	1,50%	3,92%	€ 679.460	€ 891.127	€ 1.281.661	€ 1.961.121	0,346465099	0,454397	0,337176	4,76%	4,01%	
€ 721.407	€ -	€ 71.436	€ 11.417	€ 14.172	€ 70.083	€ 34.438	BBB	BBB	4	4	BBB	1,80%	0,00%	0,96%	2,00%	1,50%	1,50%	1,50%	3,92%	€ 703.726	€ 922.953	€ 1.257.395	€ 1.961.121	0,358838852	0,470625	0,33966	4,77%	3,99%	
€ 746.283	€ -	€ 73.899	€ 11.811	€ 14.661	€ 72.500	€ 35.625	BBB	BBB	4	4	BBB	1,80%	0,00%	0,96%	2,00%	1,50%	1,50%	1,50%	3,92%	€ 727.993	€ 954.779	€ 1.233.128	€ 1.961.121	0,371212606	0,486854	0,342144	4,78%	3,98%	
€ 771.159	€ -	€ 76.362	€ 12.205	€ 15.150	€ 74.917	€ 36.813	BB	BB	5	5	BB	3,75%	0,00%	40,00%	3,00%	3,30%	2,75%	2,75%	8,64%	€ 824.406	€ 986.605	€ 1.136.715	€ 1.961.121	0,420374852	0,503082	0,352012	4,82%	5,59%	
€ 796.035	€ -	€ 78.826	€ 12.599	€ 15.638	€ 77.333	€ 38.000	BB	BB	5	5	BB	3,75%	0,00%	40,00%	3,00%	3,30%	2,75%	2,75%	8,64%	€ 851.000	€ 1.018.431	€ 1.110.121	€ 1.961.121	0,433935331	0,519311	0,354734	4,83%	5,62%	
€ 820.911	€ -	€ 81.289	€ 12.992	€ 16.127	€ 79.750	€ 39.188	BB	BB	5	5	BB	3,75%	0,00%	40,00%	3,00%	3,30%	2,75%	2,75%	8,64%	€ 877.593	€ 1.050.257	€ 1.083.528	€ 1.961.121	0,44749581	0,535539	0,357455	4,84%	5,65%	
€ 845.788	€ -	€ 83.752	€ 13.386	€ 16.616	€ 82.167	€ 40.375	BB	BB	5	5	BB	3,75%	0,00%	40,00%	3,00%	3,30%	2,75%	2,75%	8,64%	€ 904.187	€ 1.082.083	€ 1.056.934	€ 1.961.121	0,461056289	0,551768	0,360177	4,85%	5,68%	
€ 870.664	€ -	€ 86.215	€ 13.780	€ 17.104	€ 84.583	€ 41.563	BB	BB	5	5	BB	3,75%	0,00%	40,00%	3,00%	3,30%	2,75%	2,75%	8,64%	€ 930.781	€ 1.113.909	€ 1.030.340	€ 1.961.121	0,474616769	0,567996	0,362899	4,86%	5,70%	
€ 895.540	€ -	€ 88.679	€ 14.173	€ 17.593	€ 87.000	€ 42.750	BB	BB	5	5	BB	3,75%	0,00%	40,00%	3,00%	3,30%	2,75%	2,75%	8,64%	€ 957.375	€ 1.145.735	€ 1.003.746	€ 1.961.121	0,488177248	0,584224	0,365621	4,87%	5,73%	
€ 920.416	€ -	€ 91.142	€ 14.567	€ 18.082	€ 89.417	€ 43.938	B	B	6	6	B	4,50%	0,00%	40,00%	40,00%	3,80%	3,80%	3,80%	9,81%	€ 1.003.251	€ 1.177.561	€ 957.870	€ 1.961.121	0,511569964	0,600453	0,370317	4,89%	6,25%	
€ 945.292	€ -	€ 93.605	€ 14.961	€ 18.570	€ 91.833	€ 45.125	B	B	6	6	B	4,50%	0,00%	40,00%	40,00%	3,80%	3,80%	3,80%	9,81%	€ 1.030.365	€ 1.209.387	€ 930.756	€ 1.961.121	0,52539618	0,616681	0,373092	4,90%	6,29%	
€ 970.168	€ -	€ 96.069	€ 15.354	€ 19.059	€ 94.250	€ 46.313	B	B	6	6	B	4,50%	0,00%	40,00%	40,00%	3,80%	3,80%	3,80%	9,81%	€ 1.057.480	€ 1.241.213	€ 903.641	€ 1.961.121	0,539222395	0,63291	0,375867	4,91%	6,33%	
€ 995.044	€ -	€ 98.532	€ 15.748	€ 19.548	€ 96.667	€ 47.500	B	B	6	6	B	4,50%	0,00%	40,00%	40,00%	3,80%	3,80%	3,80%	9,81%	€ 1.084.595	€ 1.273.039	€ 876.526	€ 1.961.121	0,55304861	0,649138	0,378642	4,92%	6,37%	
€ 1.019.920	€ -	€ 100.995	€ 16.142	€ 20.037	€ 99.083	€ 48.688	B	B	6	6	B	4,50%	0,00%	40,00%	40,00%	3,80%	3,80%	3,80%	9,81%	€ 1.111.710	€ 1.304.865	€ 849.411	€ 1.961.121	0,566874825	0,665367	0,381418	4,93%	6,40%	
€ 1.044.796	€ -	€ 103.458	€ 16.536	€ 20.525	€ 101.500	€ 49.875	B	B	6	6	B	4,50%	0,00%	40,00%	40,00%	3,80%	3,80%	3,80%	9,81%	€ 1.138.825	€ 1.336.691	€ 822.296	€ 1.961.121	0,580701041	0,681595	0,384193	4,94%	6,44%	
€ 1.069.673	€ -	€ 105.922	€ 16.929	€ 21.014	€ 103.917	€ 51.063	B	B	6	6	B	4,50%	0,00%	40,00%	40,00%	3,80%	3,80%	3,80%	9,81%	€ 1.165.940	€ 1.368.517	€ 795.181	€ 1.961.121	0,594527256	0,697824	0,386968	4,96%	6,48%	
€ 1.094.549	€ -	€ 108.385	€ 17.323	€ 21.503	€ 106.333	€ 52.250	CCC	CCC	7	7	CCC	12,18%	0,00%	40,00%	40,00%	12,00%	12,00%	12,00%	16,87%	€ 1.293.973	€ 1.400.343	€ 667.148	€ 1.961.121	0,659812825	0,714052	0,400073	5,01%	10,19%	
€ 1.119.425	€ -	€ 110.848	€ 17.717	€ 21.991	€ 108.750	€ 53.438	CCC	CCC	7	7	CCC	12,18%	0,00%	40,00%	40,00%	12,00%	12,00%	12,00%	16,87%	€ 1.323.381	€ 1.432.169	€ 637.740	€ 1.961.121	0,674808571	0,730281	0,403083	5,02%	10,30%	
€ 1.144.301	€ -	€ 113.312	€ 18.110	€ 22.480	€ 111.167	€ 54.625	CCC	CCC	7	7	CCC	12,18%	0,00%	40,00%	40,00%	12,00%	12,00%	12,00%	16,87%	€ 1.352.790	€ 1.463.995	€ 608.331	€ 1.961.121	0,689804317	0,746509	0,406093	5,03%	10,42%	
€ 1.169.177	€ -	€ 115.775	€ 18.504	€ 22.969	€ 113.583	€ 55.813	CC	CC	8	8	CC	15,00%	0,00%	40,00%	40,00%	15,00%	15,00%	15,00%	19,46%	€ 1.399.210	€ 1.495.821	€ 561.911	€ 1.961.121	0,713474794	0,762738	0,410844	5,05%	11,99%	
€ 1.194.053	€ -	€ 118.238	€ 18.898	€ 23.457	€ 116.000	€ 57.000	CC	CC	8	8	CC	15,00%	0,00%	40,00%	40,00%	15,00%	15,00%	15,00%	19,46%	€ 1.428.981	€ 1.527.647	€ 532.140	€ 1.961.121	0,728655109	0,778966	0,413891	5,06%	12,13%	

GECONSOLIDEERDE BALANS

Geconsolideerde balans per 31-12-2019 (x1.000)		
Activa		
Com en Soc vastgoed in expl	€	1.968.789
Overige vaste activa	€	45.269
Som der vlottende activa	€	27.597
Totaal Activa	**€**	**2.041.654**
Passiva		
Groepsvermogen	€	1.435.457
Totaal voorzieningen	€	9.171
Herfinanciering EV	€	-
Herfinanciering VV	€	48.151
Totaal langlopende schulden (>3j)	€	434.528
Totaal kortlopende schulden	€	114.347
Totaal passiva	**€**	**2.041.654**

Geconsolideerde balans per 31-12-2018 (x1.000)		
Activa		
Com en Soc vastgoed in expl	€	1.925.905
Overige vaste activa	€	8.160
Som der vlottende activa	€	27.055
Totaal Activa	**€**	**1.961.121**
Passiva		
Groepsvermogen	€	1.326.423
Totaal voorzieningen	€	9.171
Herfinanciering EV	€	-
Herfinanciering VV	€	28.500
Totaal langlopende schulden	€	476.101
Totaal kortlopende schulden	€	120.925
Totaal passiva	**€**	**1.961.121**

GECONSOLIDEERDE W&V REKENING		2019		2018
Bedrijfsopbrengsten (x1.000)				
Huuropbrengsten	€	133.136	€	130.573
Opbrengsten service contracten	€	11.963	€	11.729
Netto verkoopresultaat vastgoed portefeuille	€	1.335	€	1.198
Geactiveerde productie eigen bedrijf	€	1.872	€	1.836
Overige bedrijfsopbrengsten	€	13.725	€	13.456
Som opbrengsten	**€**	**162.032**	**€**	**158.792**
Bedrijfslasten (x1.000)				
Afschrijvingen op MVA	€	2.161	€	2.161
Erfpacht	€	-	€	-
Lonen en salarissen	€	14.068	€	13.792
Sociale lasten	€	999	€	979
Pensioenlasten	€	2.085	€	2.044
Onderhoudslasten	€	21.426	€	20.818
Leefbaarheid	€	1.314	€	1.277
Lasten service contracten	€	10.869	€	10.561
Overige bedrijfslasten	€	16.265	€	15.804
Som lasten	**€**	**69.187**	**€**	**67.436**
Bedrijfsresultaat	**€**	**92.845**	**€**	**91.356**
Niet gerealiseerde waardeveranderingen in vastgoedportefeuille	€	41.548	€	41.041
Financiële baten en lasten				
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	€	-140	€	-135
Opbrengsten van financiële vaste activa en effecten	€	-	€	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	€	2.690	€	2.595
Rentelasten en soortgelijke kosten	€	-59.656	€	-32.778
Saldo financiële baten en lasten	**€**	**-57.106**	**€**	**-30.318**
Resultaat uit gewone bedrijfsvoering voor belastingen	**€**	**77.287**	**€**	**102.078**
Belastingen	€	3.246	€	2.694
Resultaat na belastingen	**€**	**80.533**	**€**	**104.772**

Herfinancieringsopgave 2019

Totaal bedrag		percentage	financieringswijze			
€	48.151	100%	Obligatie uitgifte	VV	€	48.151
		0%	n.v.t.		€	-
		0%	n.v.t.		€	-
		0%	n.v.t.		€	-
		100%				

MODEL INPUT		
Vennootschapsbelasting		25,00%
Huurverhoging		1,96%
Kostenontwikkeling		2,92%
Waardeontwikkeling bezit		2,16%
Verkoopresultaat (x1.000)	€	1.335
Ontwikkeling 10 jaars IRS		3,67%
Risico premie EV		3,89%
Inflatie		2,00%
Verwachte belastingbetaling	€	-3.246

2019

Nominaal bestaande schuld (x1.000)	Schuld herfinancierin g 2013 (x1.000)	Schuld herfinancierin g 2014 (x1.000)	Schuld herfinancierin g 2015 (x1.000)	Schuld herfinancierin g 2016 (x1.000)	Schuld herfinancierin g 2017 (x1.000)	Schuld herfinancierin g 2018 (x1.000)	Schuld herfinancierin g 2019 (x1.000)	Rating	Rating Kopie	Nummering	Nummering kopie	Rating	Spread bestaand 2013	Spread herfinancierin g 2014	Spread herfinancierin g 2015	Spread herfinancierin g 2016	Spread herfinancierin g 2017	Spread herfinancierin g 2018	Spread herfinancierin g 2019	Rente totaal gewogen	Marktwaarde schuld (x1.000)	Nominale waarde schuld (x1.000)	EV (x1.000)	Balans waarde	Markt LTV	nominale LTV	beta (obv MM,TV)	REV	WACC
€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	AAA	AAA	1	1	AAA	0,60%	0,00%	0,96%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	3,21%	€ 0	€ 0	€ 2.041.654	€ 2.041.654	3,11068E-08	3,92E-08	0,267632	4,71%	4,71%
€ 22.870	€ -	€ 2.463	€ 394	€ 489	€ 2.417	€ 1.188	€ 2.006	AAA	AAA	1	1	AAA	0,60%	0,00%	0,96%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	2,95%	€ 21.827	€ 31.826	€ 2.019.828	€ 2.041.654	0,010690679	0,015588	0,269778	4,72%	4,68%
€ 45.740	€ -	€ 4.927	€ 787	€ 977	€ 4.833	€ 2.375	€ 4.013	AAA	AAA	1	1	AAA	0,60%	0,00%	0,96%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	2,95%	€ 43.653	€ 63.652	€ 1.998.001	€ 2.041.654	0,021381357	0,031177	0,271924	4,73%	4,65%
€ 68.609	€ -	€ 7.390	€ 1.181	€ 1.466	€ 7.250	€ 3.563	€ 6.019	AAA	AAA	1	1	AAA	0,60%	0,00%	0,96%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	2,95%	€ 65.480	€ 95.478	€ 1.976.174	€ 2.041.654	0,032072036	0,046765	0,27407	4,74%	4,62%
€ 91.479	€ -	€ 9.853	€ 1.575	€ 1.955	€ 9.667	€ 4.750	€ 8.025	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	0,60%	0,80%	1,00%	1,00%	3,33%	€ 90.641	€ 127.304	€ 1.951.013	€ 2.041.654	0,044396087	0,062353	0,276544	4,75%	4,61%
€ 114.349	€ -	€ 12.316	€ 1.969	€ 2.443	€ 12.083	€ 5.938	€ 10.032	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	0,60%	0,80%	1,00%	1,00%	3,33%	€ 113.302	€ 159.130	€ 1.928.353	€ 2.041.654	0,055495109	0,077942	0,278771	4,75%	4,58%
€ 137.219	€ -	€ 14.780	€ 2.362	€ 2.932	€ 14.500	€ 7.125	€ 12.038	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	0,60%	0,80%	1,00%	1,00%	3,33%	€ 135.962	€ 190.956	€ 1.905.692	€ 2.041.654	0,066594131	0,09353	0,280999	4,76%	4,56%
€ 160.089	€ -	€ 17.243	€ 2.756	€ 3.421	€ 16.917	€ 8.313	€ 14.044	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	0,60%	0,80%	1,00%	1,00%	3,33%	€ 158.623	€ 222.782	€ 1.883.032	€ 2.041.654	0,077693152	0,109118	0,283227	4,77%	4,53%
€ 182.958	€ -	€ 19.706	€ 3.150	€ 3.910	€ 19.333	€ 9.500	€ 16.050	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	0,60%	0,80%	1,00%	1,00%	3,33%	€ 181.283	€ 254.608	€ 1.860.371	€ 2.041.654	0,088792174	0,124707	0,285455	4,78%	4,51%
€ 205.828	€ -	€ 22.170	€ 3.543	€ 4.398	€ 21.750	€ 10.688	€ 18.057	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	0,60%	0,80%	1,00%	1,00%	3,33%	€ 203.943	€ 286.434	€ 1.837.711	€ 2.041.654	0,099891196	0,140295	0,287683	4,79%	4,48%
€ 228.698	€ -	€ 24.633	€ 3.937	€ 4.887	€ 24.167	€ 11.875	€ 20.063	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	0,60%	0,80%	1,00%	1,00%	3,33%	€ 226.604	€ 318.260	€ 1.815.051	€ 2.041.654	0,110990218	0,155883	0,289911	4,80%	4,45%
€ 251.568	€ -	€ 27.096	€ 4.331	€ 5.376	€ 26.583	€ 13.063	€ 22.069	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	0,60%	0,80%	1,00%	1,00%	3,33%	€ 249.264	€ 350.086	€ 1.792.390	€ 2.041.654	0,12208924	0,171472	0,292138	4,81%	4,43%
€ 274.438	€ -	€ 29.560	€ 4.724	€ 5.864	€ 29.000	€ 14.250	€ 24.076	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	0,60%	0,80%	1,00%	1,00%	3,33%	€ 271.924	€ 381.912	€ 1.769.730	€ 2.041.654	0,133188261	0,18706	0,294366	4,82%	4,40%
€ 297.307	€ -	€ 32.023	€ 5.118	€ 6.353	€ 31.417	€ 15.438	€ 26.082	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	1,00%	1,05%	1,25%	1,25%	3,46%	€ 297.564	€ 413.738	€ 1.744.090	€ 2.041.654	0,145746669	0,202648	0,296887	4,82%	4,40%
€ 320.177	€ -	€ 34.486	€ 5.512	€ 6.842	€ 33.833	€ 16.625	€ 28.088	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	1,00%	1,05%	1,25%	1,25%	3,46%	€ 320.454	€ 445.564	€ 1.721.200	€ 2.041.654	0,156957952	0,218237	0,299137	4,83%	4,37%
€ 343.047	€ -	€ 36.949	€ 5.906	€ 7.330	€ 36.250	€ 17.813	€ 30.095	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	1,00%	1,05%	1,25%	1,25%	3,46%	€ 343.343	€ 477.390	€ 1.698.311	€ 2.041.654	0,168169234	0,233825	0,301388	4,84%	4,35%
€ 365.917	€ -	€ 39.413	€ 6.299	€ 7.819	€ 38.667	€ 19.000	€ 32.101	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	1,00%	1,05%	1,25%	1,25%	3,46%	€ 366.233	€ 509.216	€ 1.675.421	€ 2.041.654	0,179380516	0,249413	0,303638	4,85%	4,33%
€ 388.787	€ -	€ 41.876	€ 6.693	€ 8.308	€ 41.083	€ 20.188	€ 34.107	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	1,00%	1,05%	1,25%	1,25%	3,46%	€ 389.123	€ 541.041	€ 1.652.532	€ 2.041.654	0,190591798	0,265002	0,305889	4,86%	4,30%
€ 411.656	€ -	€ 44.339	€ 7.087	€ 8.797	€ 43.500	€ 21.375	€ 36.113	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	1,00%	1,05%	1,25%	1,25%	3,46%	€ 412.012	€ 572.867	€ 1.629.642	€ 2.041.654	0,201803081	0,28059	0,308139	4,87%	4,28%
€ 434.526	€ -	€ 46.803	€ 7.480	€ 9.285	€ 45.917	€ 22.563	€ 38.120	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	1,00%	1,05%	1,25%	1,25%	3,46%	€ 434.902	€ 604.693	€ 1.606.753	€ 2.041.654	0,213014363	0,296178	0,310389	4,88%	4,25%
€ 457.396	€ -	€ 49.266	€ 7.874	€ 9.774	€ 48.333	€ 23.750	€ 40.126	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	1,00%	1,05%	1,25%	1,25%	3,46%	€ 457.791	€ 636.519	€ 1.583.863	€ 2.041.654	0,224225645	0,311766	0,31264	4,89%	4,23%
€ 480.266	€ -	€ 51.729	€ 8.268	€ 10.263	€ 50.750	€ 24.938	€ 42.132	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	1,00%	1,05%	1,25%	1,25%	3,46%	€ 480.681	€ 668.345	€ 1.560.974	€ 2.041.654	0,235436927	0,327355	0,31489	4,89%	4,21%
€ 503.136	€ -	€ 54.193	€ 8.661	€ 10.751	€ 53.167	€ 26.125	€ 44.139	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	1,00%	1,05%	1,25%	1,25%	3,46%	€ 503.570	€ 700.171	€ 1.538.084	€ 2.041.654	0,24664821	0,342943	0,31714	4,90%	4,18%
€ 526.006	€ -	€ 56.656	€ 9.055	€ 11.240	€ 55.583	€ 27.313	€ 46.145	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	1,00%	1,05%	1,25%	1,25%	3,46%	€ 526.460	€ 731.997	€ 1.515.194	€ 2.041.654	0,257859492	0,358531	0,319391	4,91%	4,16%
€ 548.875	€ -	€ 59.119	€ 9.449	€ 11.729	€ 58.000	€ 28.500	€ 48.151	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	1,00%	1,05%	1,25%	1,25%	3,46%	€ 549.350	€ 763.823	€ 1.492.305	€ 2.041.654	0,269070774	0,37412	0,321641	4,92%	4,13% Huidig
€ 571.745	€ -	€ 61.582	€ 9.843	€ 12.217	€ 60.417	€ 30.917	€ 50.158	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	1,00%	1,05%	1,25%	1,25%	3,47%	€ 573.413	€ 796.878	€ 1.468.241	€ 2.041.654	0,28085718	0,39031	0,324007	4,93%	4,11% Ideaal
€ 594.615	€ -	€ 64.046	€ 10.236	€ 12.706	€ 62.833	€ 33.333	€ 52.164	BBB	BBB	4	4	BBB	1,80%	0,00%	0,96%	2,00%	1,50%	1,50%	1,50%	4,00%	€ 623.228	€ 829.934	€ 1.418.426	€ 2.041.654	0,305256412	0,406501	0,328905	4,95%	4,23%
€ 617.485	€ -	€ 66.509	€ 10.630	€ 13.195	€ 65.250	€ 35.750	€ 54.170	BBB	BBB	4	4	BBB	1,80%	0,00%	0,96%	2,00%	1,50%	1,50%	1,50%	4,01%	€ 648.285	€ 862.989	€ 1.393.370	€ 2.041.654	0,317529128	0,422691	0,331368	4,96%	4,21%
€ 640.355	€ -	€ 68.972	€ 11.024	€ 13.684	€ 67.667	€ 38.167	€ 56.176	BBB	BBB	4	4	BBB	1,80%	0,00%	0,96%	2,00%	1,50%	1,50%	1,50%	4,01%	€ 673.341	€ 896.044	€ 1.368.313	€ 2.041.654	0,329801845	0,438881	0,333831	4,97%	4,19%
€ 663.224	€ -	€ 71.436	€ 11.417	€ 14.172	€ 70.083	€ 40.583	€ 58.183	BBB	BBB	4	4	BBB	1,80%	0,00%	0,96%	2,00%	1,50%	1,50%	1,50%	4,01%	€ 698.398	€ 929.099	€ 1.343.256	€ 2.041.654	0,342074561	0,455072	0,336295	4,98%	4,17%
€ 686.094	€ -	€ 73.899	€ 11.811	€ 14.661	€ 72.500	€ 43.000	€ 60.189	BBB	BBB	4	4	BBB	1,80%	0,00%	0,96%	2,00%	1,50%	1,50%	1,50%	4,01%	€ 723.455	€ 962.154	€ 1.318.200	€ 2.041.654	0,354347277	0,471262	0,338758	4,99%	4,15%
€ 708.964	€ -	€ 76.362	€ 12.205	€ 15.150	€ 74.917	€ 45.417	€ 62.195	BBB	BBB	4	4	BBB	1,80%	0,00%	0,96%	2,00%	1,50%	1,50%	1,50%	4,01%	€ 748.511	€ 995.209	€ 1.293.144	€ 2.041.654	0,366619993	0,487452	0,341222	5,00%	4,13%
€ 731.834	€ -	€ 78.826	€ 12.599	€ 15.638	€ 77.333	€ 47.833	€ 64.202	BB	BB	5	5	BB	3,75%	0,00%	40,00%	3,00%	3,30%	2,75%	2,75%	8,66%	€ 851.034	€ 1.028.264	€ 1.190.621	€ 2.041.654	0,416835339	0,503643	0,351301	5,04%	5,71%
€ 754.704	€ -	€ 81.289	€ 12.992	€ 16.127	€ 79.750	€ 50.250	€ 66.208	BB	BB	5	5	BB	3,75%	0,00%	40,00%	3,00%	3,30%	2,75%	2,75%	8,66%	€ 878.519	€ 1.061.320	€ 1.163.136	€ 2.041.654	0,430297504	0,519833	0,354003	5,05%	5,74%
€ 777.573	€ -	€ 83.752	€ 13.386	€ 16.616	€ 82.167	€ 52.667	€ 68.214	BB	BB	5	5	BB	3,75%	0,00%	40,00%	3,00%	3,30%	2,75%	2,75%	8,66%	€ 906.004	€ 1.094.375	€ 1.135.650	€ 2.041.654	0,443759668	0,536023	0,356706	5,06%	5,76%
€ 800.443	€ -	€ 86.215	€ 13.780	€ 17.104	€ 84.583	€ 55.083	€ 70.221	BB	BB	5	5	BB	3,75%	0,00%	40,00%	3,00%	3,30%	2,75%	2,75%	8,66%	€ 933.489	€ 1.127.430	€ 1.108.166	€ 2.041.654	0,457221833	0,552214	0,359408	5,07%	5,79%
€ 823.313	€ -	€ 88.679	€ 14.173	€ 17.593	€ 87.000	€ 57.500	€ 72.227	BB	BB	5	5	BB	3,75%	0,00%	40,00%	3,00%	3,30%	2,75%	2,75%	8,65%	€ 960.974	€ 1.160.485	€ 1.080.680	€ 2.041.654	0,470683997	0,568404	0,36211	5,08%	5,81%
€ 846.183	€ -	€ 91.142	€ 14.567	€ 18.082	€ 89.417	€ 59.917	€ 74.233	BB	BB	5	5	BB	3,75%	0,00%	40,00%	3,00%	3,30%	2,75%	2,75%	8,65%	€ 988.459	€ 1.193.540	€ 1.053.195	€ 2.041.654	0,484146162	0,584595	0,364812	5,09%	5,83%
€ 869.053	€ -	€ 93.605	€ 14.961	€ 18.570	€ 91.833	€ 62.333	€ 76.239	B	B	6	6	B	4,50%	0,00%	40,00%	40,00%	3,80%	3,80%	3,80%	9,84%	€ 1.036.857	€ 1.226.595	€ 1.004.797	€ 2.041.654	0,507851372	0,600785	0,36957	5,11%	6,36%
€ 891.922	€ -	€ 96.069	€ 15.354	€ 19.059	€ 94.250	€ 64.750	€ 78.246	B	B	6	6	B	4,50%	0,00%	40,00%	40,00%	3,80%	3,80%	3,80%	9,84%	€ 1.064.896	€ 1.259.650	€ 976.758	€ 2.041.654	0,521584922	0,616975	0,372327	5,12%	6,39%
€ 914.792	€ -	€ 98.532	€ 15.748	€ 19.548	€ 96.667	€ 67.167	€ 80.252	B	B	6	6	B	4,50%	0,00%	40,00%	40,00%	3,80%	3,80%	3,80%	9,83%	€ 1.092.935	€ 1.292.705	€ 948.719	€ 2.041.654	0,535318472	0,633166	0,375084	5,13%	6,43%
€ 937.662	€ -	€ 100.995	€ 16.142	€ 20.037	€ 99.083	€ 69.583	€ 82.258	B	B	6	6	B	4,50%	0,00%	40,00%	40,00%	3,80%	3,80%	3,80%	9,83%	€ 1.120.974	€ 1.325.761	€ 920.680	€ 2.041.654	0,549052021	0,649356	0,37784	5,14%	6,46%
€ 960.532	€ -	€ 103.458	€ 16.536	€ 20.525	€ 101.500	€ 72.000	€ 84.265	B	B	6	6	B	4,50%	0,00%	40,00%	40,00%	3,80%	3,80%	3,80%	9,83%	€ 1.149.014	€ 1.358.816	€ 892.641	€ 2.041.654	0,562785571	0,665546	0,380597	5,15%	6,49%
€ 983.402	€ -	€ 105.922	€ 16.929	€ 21.014	€ 103.917	€ 74.417	€ 86.271	B	B	6	6	B	4,50%	0,00%	40,00%	40,00%	3,80%	3,80%	3,80%	9,83%	€ 1.177.053	€ 1.391.871	€ 864.602	€ 2.041.654	0,576519121	0,681737	0,383354	5,16%	6,53%
€ 1.006.271	€ -	€ 108.385	€ 17.323	€ 21.503	€ 106.333	€ 76.833	€ 88.277	B	B	6	6	B	4,50%	0,00%	40,00%	40,00%	3,80%	3,80%	3,80%	9,83%	€ 1.205.092	€ 1.424.926	€ 836.562	€ 2.041.654	0,590252671	0,697927	0,38611	5,17%	6,56%
€ 1.029.141	€ -	€ 110.848	€ 17.717	€ 21.991	€ 108.750	€ 79.250	€ 90.284	CCC	CCC	7	7	CCC	12,18%	0,00%	40,00%	40,00%	12,00%	12,00%	12,00%	16,94%	€ 1.341.062	€ 1.457.981	€ 700.592	€ 2.041.654	0,656850637	0,714118	0,399478	5,22%	10,28%
€ 1.052.011	€ -	€ 113.312	€ 18.110	€ 22.480	€ 111.167	€ 81.667	€ 92.290	CCC	CCC	7	7	CCC	12,18%	0,00%	40,00%	40,00%	12,00%	12,00%	12,00%	16,94%	€ 1.371.510	€ 1.491.036	€ 670.145	€ 2.041.654	0,6717639	0,730308	0,402471	5,24%	10,39%
€ 1.074.881	€ -	€ 115.775	€ 18.504	€ 22.969	€ 113.583	€ 84.083	€ 94.296	CCC	CCC	7	7	CCC	12,18%	0,00%	40,00%	40,00%	12,00%	12,00%	12,00%	16,94%	€ 1.401.957	€ 1.524.091	€ 639.697	€ 2.041.654	0,686677163	0,746498	0,405465	5,25%	10,50%
€ 1.097.751	€ -	€ 118.238	€ 18.898	€ 23.457	€ 116.000	€ 86.500	€ 96.302	CC	CC	8	8	CC	15,00%	0,00%	40,00%	40,00%	15,00%	15,00%	15,00%	19,55%	€ 1.450.817	€ 1.557.147	€ 590.838	€ 2.041.654	0,71060838	0,762689	0,410268	5,27%	12,08%

GECONSOLIDEERDE BALANS

Geconsolideerde balans per 31-12-2020 (x1.000)		
Activa		
Com en Soc vastgoed in expl	€	1.996.107
Overige vaste activa	€	97.034
Som der vlottende activa	€	28.148
Totaal Activa	**€**	**2.121.289**
Passiva		
Groepsvermogen	€	1.563.242
Totaal voorzieningen	€	9.171
Herfinanciering EV	€	-
Herfinanciering VV	€	34.703
Totaal langlopende schulden (>3j)	€	419.528
Totaal kortlopende schulden	€	94.644
Totaal passiva	**€**	**2.121.289**

Geconsolideerde balans per 31-12-2019 (x1.000)		
Activa		
Com en Soc vastgoed in expl	€	1.968.789
Overige vaste activa	€	45.269
Som der vlottende activa	€	27.597
Totaal Activa	**€**	**2.041.654**
Passiva		
Groepsvermogen	€	1.435.457
Totaal voorzieningen	€	9.171
Herfinanciering EV	€	-
Herfinanciering VV	€	48.151
Totaal langlopende schulden	€	434.528
Totaal kortlopende schulden	€	114.347
Totaal passiva	**€**	**2.041.654**

MODEL INPUT		
Vennootschapsbelasting		25,00%
Huurverhoging		1,83%
Kostenontwikkeling		3,03%
Waardeontwikkeling bezit		1,33%
Verkoopresultaat (x1.000)	€	1.040
Ontwikkeling 10 jaars IRS		3,99%
Risico premie EV		3,89%
Inflatie		2,00%
Verwachte belastingbetaling	€	-3.806

GECONSOLIDEERDE W&V REKENING

		2020		2019
Bedrijfsopbrengsten (x1.000)				
Huuropbrengsten	€	135.573	€	133.136
Opbrengsten service contracten	€	12.203	€	11.963
Netto verkoopresultaat vastgoed portefeuille	€	1.040	€	1.335
Geactiveerde productie eigen bedrijf	€	1.910	€	1.872
Overige bedrijfsopbrengsten	€	13.999	€	13.725
Som opbrengsten	**€**	**164.725**	**€**	**162.032**
Bedrijfslasten (x1.000)				
Afschrijvingen op MVA	€	2.161	€	2.161
Erfpacht	€	-	€	-
Lonen en salarissen	€	14.068	€	13.792
Sociale lasten	€	999	€	979
Pensioenlasten	€	2.085	€	2.044
Onderhoudslasten	€	21.449	€	20.818
Leefbaarheid	€	1.316	€	1.277
Lasten service contracten	€	10.881	€	10.561
Overige bedrijfslasten	€	16.283	€	15.804
Som lasten	**€**	**69.241**	**€**	**67.436**
Bedrijfsresultaat	**€**	**95.484**	**€**	**94.596**
Niet gerealiseerde waardeveranderingen in vastgoedportefeuille	€	26.278	€	41.548
Financiële baten en lasten				
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	€	-140	€	-135
Opbrengsten van financiële vaste activa en effecten	€	-	€	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	€	2.699	€	2.595
Rentelasten en soortgelijke kosten	€	-48.492	€	-32.778
Saldo financiële baten en lasten	**€**	**-45.934**	**€**	**-30.318**
Resultaat uit gewone bedrijfsvoering voor belastingen	**€**	**75.828**	**€**	**105.826**
Belastingen	€	3.806	€	3.246
Resultaat na belastingen	**€**	**79.634**	**€**	**109.072**

Herfinancieringsopgave 2020

Totaal bedrag		percentage	financieringswijze			
€	34.703	100%	Hypothecaire financiering	VV	€	34.703
		0%	n.v.t.		€	-
		0%	n.v.t.		€	-
		0%	n.v.t.		€	-
		100%				

2020

Nominaal bestaande schuld (x1.000)	Schuld herfinancierin g 2013 (x1.000)	Schuld herfinancierin g 2014 (x1.000)	Schuld herfinancierin g 2015 (x1.000)	Schuld herfinancierin g 2016 (x1.000)	Schuld herfinancierin g 2017 (x1.000)	Schuld herfinancierin g 2018 (x1.000)	Schuld herfinancierin g 2019 (x1.000)	Schuld herfinancierin g 2020 (x1.000)	Rating	Rating Kopie	Nummering	Nummering kopie	Rating	Spread bestaand 2013	Spread herfinancieringen 2014	Spread herfinancieringen 2015	Spread herfinancieringen 2016	Spread herfinancieringen 2017	Spread herfinancieringen 2018	Spread herfinancieringen 2019	Spread herfinancieringen 2020	Rente totaal gewogen	Marktwaarde schuld (x1.000)	Nominale waarde schuld (x1.000)	EV (x1.000)	Balans waarde	Markt LTV	nominale LTV	beta (oby MWLTV)	REV	WACC
€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	AAA	AAA	1	1	AAA	0,60%	0,00%	0,96%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	3,52%	€ 0	€ 0	€ 2.121.289	€ 2.121.289	3,256E-08	4,2427E-08	0,267632	5,03%	5,03%
€ 21.424	€ -	€ 2.463	€ 394	€ 489	€ 2.417	€ 1.188	€ 2.006	€ 1.446	AAA	AAA	1	1	AAA	0,60%	0,00%	0,96%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	3,04%	€ 20.942	€ 31.826	€ 2.100.347	€ 2.121.289	0,0098721	0,015003129	0,269614	5,04%	5,00%
€ 42.848	€ -	€ 4.927	€ 787	€ 977	€ 4.833	€ 2.375	€ 4.013	€ 2.892	AAA	AAA	1	1	AAA	0,60%	0,00%	0,96%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	3,04%	€ 41.883	€ 63.652	€ 2.079.406	€ 2.121.289	0,0197441	0,030006259	0,271595	5,05%	4,96%
€ 64.271	€ -	€ 7.390	€ 1.181	€ 1.466	€ 7.250	€ 3.563	€ 6.019	€ 4.338	AAA	AAA	1	1	AAA	0,60%	0,00%	0,96%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	3,04%	€ 62.825	€ 95.478	€ 2.058.464	€ 2.121.289	0,0296162	0,045009388	0,273577	5,05%	4,93%
€ 85.695	€ -	€ 9.853	€ 1.575	€ 1.955	€ 9.667	€ 4.750	€ 8.025	€ 5.784	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	0,60%	0,80%	1,00%	1,00%	1,00%	0,60%	3,40%	€ 87.126	€ 127.304	€ 2.034.163	€ 2.121.289	0,0410721	0,060012518	0,275876	5,06%	4,91%
€ 107.119	€ -	€ 12.316	€ 1.969	€ 2.443	€ 12.083	€ 5.938	€ 10.032	€ 7.230	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	0,60%	0,80%	1,00%	1,00%	1,00%	0,60%	3,40%	€ 108.907	€ 159.130	€ 2.012.382	€ 2.121.289	0,0513401	0,075015647	0,277937	5,07%	4,89%
€ 128.543	€ -	€ 14.780	€ 2.362	€ 2.932	€ 14.500	€ 7.125	€ 12.038	€ 8.676	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	0,60%	0,80%	1,00%	1,00%	1,00%	0,60%	3,40%	€ 130.689	€ 190.956	€ 1.990.600	€ 2.121.289	0,0616081	0,090018777	0,279998	5,08%	4,86%
€ 149.967	€ -	€ 17.243	€ 2.756	€ 3.421	€ 16.917	€ 8.313	€ 14.044	€ 10.122	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	0,60%	0,80%	1,00%	1,00%	1,00%	0,60%	3,40%	€ 152.470	€ 222.782	€ 1.968.819	€ 2.121.289	0,0718761	0,105021906	0,282059	5,09%	4,83%
€ 171.391	€ -	€ 19.706	€ 3.150	€ 3.910	€ 19.333	€ 9.500	€ 16.050	€ 11.568	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	0,60%	0,80%	1,00%	1,00%	1,00%	0,60%	3,40%	€ 174.251	€ 254.608	€ 1.947.037	€ 2.121.289	0,0821441	0,120025035	0,284121	5,10%	4,80%
€ 192.814	€ -	€ 22.170	€ 3.543	€ 4.398	€ 21.750	€ 10.688	€ 18.057	€ 13.014	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	0,60%	0,80%	1,00%	1,00%	1,00%	0,60%	3,40%	€ 196.033	€ 286.434	€ 1.925.256	€ 2.121.289	0,0924121	0,135028165	0,286182	5,10%	4,77%
€ 214.238	€ -	€ 24.633	€ 3.937	€ 4.887	€ 24.167	€ 11.875	€ 20.063	€ 14.460	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	0,60%	0,80%	1,00%	1,00%	1,00%	0,60%	3,40%	€ 217.814	€ 318.260	€ 1.903.475	€ 2.121.289	0,1026801	0,150031294	0,288243	5,11%	4,74%
€ 235.662	€ -	€ 27.096	€ 4.331	€ 5.376	€ 26.583	€ 13.063	€ 22.069	€ 15.906	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	0,60%	0,80%	1,00%	1,00%	1,00%	0,60%	3,40%	€ 239.596	€ 350.086	€ 1.881.693	€ 2.121.289	0,1129482	0,165034424	0,290304	5,12%	4,72%
€ 257.086	€ -	€ 29.560	€ 4.724	€ 5.864	€ 29.000	€ 14.250	€ 24.076	€ 17.352	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	0,60%	0,80%	1,00%	1,00%	1,00%	0,60%	3,40%	€ 261.377	€ 381.912	€ 1.859.912	€ 2.121.289	0,1232162	0,180037553	0,292365	5,13%	4,69%
€ 278.510	€ -	€ 32.023	€ 5.118	€ 6.353	€ 31.417	€ 15.438	€ 26.082	€ 18.798	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	0,60%	0,80%	1,00%	1,00%	1,00%	0,60%	3,40%	€ 283.159	€ 413.738	€ 1.838.130	€ 2.121.289	0,1334842	0,195040683	0,294426	5,14%	4,66%
€ 299.934	€ -	€ 34.486	€ 5.512	€ 6.842	€ 33.833	€ 16.625	€ 28.088	€ 20.244	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	1,00%	1,05%	1,25%	1,25%	1,25%	1,00%	3,55%	€ 308.340	€ 445.564	€ 1.812.949	€ 2.121.289	0,145355	0,210043812	0,296808	5,14%	4,65%
€ 321.357	€ -	€ 36.949	€ 5.906	€ 7.330	€ 36.250	€ 17.813	€ 30.095	€ 21.690	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	1,00%	1,05%	1,25%	1,25%	1,25%	1,00%	3,55%	€ 330.364	€ 477.390	€ 1.790.925	€ 2.121.289	0,1557374	0,225046941	0,298892	5,15%	4,63%
€ 342.781	€ -	€ 39.413	€ 6.299	€ 7.819	€ 38.667	€ 19.000	€ 32.101	€ 23.136	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	1,00%	1,05%	1,25%	1,25%	1,25%	1,00%	3,55%	€ 352.388	€ 509.216	€ 1.768.900	€ 2.121.289	0,1661199	0,240050071	0,300977	5,16%	4,60%
€ 364.205	€ -	€ 41.876	€ 6.693	€ 8.308	€ 41.083	€ 20.188	€ 34.107	€ 24.582	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	1,00%	1,05%	1,25%	1,25%	1,25%	1,00%	3,55%	€ 374.413	€ 541.041	€ 1.746.876	€ 2.121.289	0,1765024	0,2550532	0,303061	5,17%	4,58%
€ 385.629	€ -	€ 44.339	€ 7.087	€ 8.797	€ 43.500	€ 21.375	€ 36.113	€ 26.028	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	1,00%	1,05%	1,25%	1,25%	1,25%	1,00%	3,55%	€ 396.437	€ 572.867	€ 1.724.852	€ 2.121.289	0,1868849	0,27005633	0,305145	5,18%	4,55%
€ 407.053	€ -	€ 46.803	€ 7.480	€ 9.285	€ 45.917	€ 22.563	€ 38.120	€ 27.473	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	1,00%	1,05%	1,25%	1,25%	1,25%	1,00%	3,55%	€ 418.461	€ 604.693	€ 1.702.828	€ 2.121.289	0,1972674	0,285059459	0,307229	5,19%	4,52%
€ 428.477	€ -	€ 49.266	€ 7.874	€ 9.774	€ 48.333	€ 23.750	€ 40.126	€ 28.919	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	1,00%	1,05%	1,25%	1,25%	1,25%	1,00%	3,55%	€ 440.485	€ 636.519	€ 1.680.803	€ 2.121.289	0,2076499	0,300062589	0,309313	5,19%	4,50%
€ 449.900	€ -	€ 51.729	€ 8.268	€ 10.263	€ 50.750	€ 24.938	€ 42.132	€ 30.365	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	1,00%	1,05%	1,25%	1,25%	1,25%	1,00%	3,55%	€ 462.510	€ 668.345	€ 1.658.779	€ 2.121.289	0,2180324	0,315065718	0,311397	5,20%	4,47%
€ 471.324	€ -	€ 54.193	€ 8.661	€ 10.751	€ 53.167	€ 26.125	€ 44.139	€ 31.811	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	1,00%	1,05%	1,25%	1,25%	1,25%	1,00%	3,55%	€ 484.534	€ 700.171	€ 1.636.755	€ 2.121.289	0,2284149	0,330068848	0,313481	5,21%	4,45%
€ 492.748	€ -	€ 56.656	€ 9.055	€ 11.240	€ 55.583	€ 27.313	€ 46.145	€ 33.257	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	1,00%	1,05%	1,25%	1,25%	1,25%	1,00%	3,55%	€ 506.558	€ 731.997	€ 1.614.730	€ 2.121.289	0,2387974	0,345071977	0,315565	5,22%	4,42%
€ 514.172	€ -	€ 59.119	€ 9.449	€ 11.729	€ 58.000	€ 28.500	€ 48.151	€ 34.703	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	1,00%	1,05%	1,25%	1,25%	1,25%	1,00%	3,55%	€ 528.583	€ 763.823	€ 1.592.706	€ 2.121.289	0,2491799	0,360075106	0,317649	5,23%	4,39% Huidig
€ 535.596	€ -	€ 61.582	€ 9.843	€ 12.217	€ 60.417	€ 30.917	€ 50.158	€ 36.149	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	1,00%	1,05%	1,25%	1,25%	1,25%	1,00%	3,55%	€ 551.709	€ 796.878	€ 1.569.579	€ 2.121.289	0,2600821	0,375657679	0,319837	5,23%	4,37%
€ 557.020	€ -	€ 64.046	€ 10.236	€ 12.706	€ 62.833	€ 33.333	€ 52.164	€ 37.595	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	1,00%	1,05%	1,25%	1,25%	1,25%	1,00%	3,55%	€ 574.836	€ 829.934	€ 1.546.453	€ 2.121.289	0,2709844	0,391240252	0,322025	5,24%	4,34% Ideaal
€ 578.443	€ -	€ 66.509	€ 10.630	€ 13.195	€ 65.250	€ 35.750	€ 54.170	€ 39.041	BBB	BBB	4	4	BBB	1,80%	0,00%	0,96%	2,00%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	2,00%	4,11%	€ 624.930	€ 862.989	€ 1.496.359	€ 2.121.289	0,2945991	0,406822824	0,326765	5,26%	4,46%
€ 599.867	€ -	€ 68.972	€ 11.024	€ 13.684	€ 67.667	€ 38.167	€ 56.176	€ 40.487	BBB	BBB	4	4	BBB	1,80%	0,00%	0,96%	2,00%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	2,00%	4,11%	€ 649.060	€ 896.044	€ 1.472.228	€ 2.121.289	0,3059746	0,422405397	0,329049	5,27%	4,44%
€ 621.291	€ -	€ 71.436	€ 11.417	€ 14.172	€ 70.083	€ 40.583	€ 58.183	€ 41.933	BBB	BBB	4	4	BBB	1,80%	0,00%	0,96%	2,00%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	2,00%	4,11%	€ 673.191	€ 929.099	€ 1.448.098	€ 2.121.289	0,31735	0,43798797	0,331332	5,28%	4,42%
€ 642.715	€ -	€ 73.899	€ 11.811	€ 14.661	€ 72.500	€ 43.000	€ 60.189	€ 43.379	BBB	BBB	4	4	BBB	1,80%	0,00%	0,96%	2,00%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	2,00%	4,11%	€ 697.322	€ 962.154	€ 1.423.967	€ 2.121.289	0,3287255	0,453570542	0,333615	5,29%	4,40%
€ 664.139	€ -	€ 76.362	€ 12.205	€ 15.150	€ 74.917	€ 45.417	€ 62.195	€ 44.825	BBB	BBB	4	4	BBB	1,80%	0,00%	0,96%	2,00%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	2,00%	4,11%	€ 721.452	€ 995.209	€ 1.399.836	€ 2.121.289	0,340101	0,469153115	0,335899	5,30%	4,38%
€ 685.563	€ -	€ 78.826	€ 12.599	€ 15.638	€ 77.333	€ 47.833	€ 64.202	€ 46.271	BBB	BBB	4	4	BBB	1,80%	0,00%	0,96%	2,00%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	2,00%	4,11%	€ 745.583	€ 1.028.264	€ 1.375.706	€ 2.121.289	0,3514765	0,484735687	0,338182	5,31%	4,35%
€ 706.986	€ -	€ 81.289	€ 12.992	€ 16.127	€ 79.750	€ 50.250	€ 66.208	€ 47.717	BB	BB	5	5	BB	3,75%	0,00%	40,00%	3,00%	3,30%	2,75%	2,75%	2,75%	3,00%	8,72%	€ 855.925	€ 1.061.320	€ 1.265.364	€ 2.121.289	0,403493	0,50031826	0,348623	5,35%	5,89%
€ 728.410	€ -	€ 83.752	€ 13.386	€ 16.616	€ 82.167	€ 52.667	€ 68.214	€ 49.163	BB	BB	5	5	BB	3,75%	0,00%	40,00%	3,00%	3,30%	2,75%	2,75%	2,75%	3,00%	8,71%	€ 882.685	€ 1.094.375	€ 1.238.604	€ 2.121.289	0,4161077	0,515900833	0,351155	5,36%	5,91%
€ 749.834	€ -	€ 86.215	€ 13.780	€ 17.104	€ 84.583	€ 55.083	€ 70.221	€ 50.609	BB	BB	5	5	BB	3,75%	0,00%	40,00%	3,00%	3,30%	2,75%	2,75%	2,75%	3,00%	8,71%	€ 909.444	€ 1.127.430	€ 1.211.845	€ 2.121.289	0,4287224	0,531483405	0,353687	5,37%	5,93%
€ 771.258	€ -	€ 88.679	€ 14.173	€ 17.593	€ 87.000	€ 57.500	€ 72.227	€ 52.055	BB	BB	5	5	BB	3,75%	0,00%	40,00%	3,00%	3,30%	2,75%	2,75%	2,75%	3,00%	8,71%	€ 936.204	€ 1.160.485	€ 1.185.085	€ 2.121.289	0,4413371	0,547065978	0,356219	5,38%	5,95%
€ 792.682	€ -	€ 91.142	€ 14.567	€ 18.082	€ 89.417	€ 59.917	€ 74.233	€ 53.501	BB	BB	5	5	BB	3,75%	0,00%	40,00%	3,00%	3,30%	2,75%	2,75%	2,75%	3,00%	8,71%	€ 962.963	€ 1.193.540	€ 1.158.326	€ 2.121.289	0,4539519	0,562648551	0,358751	5,39%	5,97%
€ 814.106	€ -	€ 93.605	€ 14.961	€ 18.570	€ 91.833	€ 62.333	€ 76.239	€ 54.947	BB	BB	5	5	BB	3,75%	0,00%	40,00%	3,00%	3,30%	2,75%	2,75%	2,75%	3,00%	8,71%	€ 989.722	€ 1.226.595	€ 1.131.566	€ 2.121.289	0,4665666	0,578231123	0,361283	5,40%	5,99%
€ 835.529	€ -	€ 96.069	€ 15.354	€ 19.059	€ 94.250	€ 64.750	€ 78.246	€ 56.393	BB	BB	5	5	BB	3,75%	0,00%	40,00%	3,00%	3,30%	2,75%	2,75%	2,75%	3,00%	8,70%	€ 1.016.482	€ 1.259.650	€ 1.104.807	€ 2.121.289	0,4791813	0,593813696	0,363815	5,41%	6,00%
€ 856.953	€ -	€ 98.532	€ 15.748	€ 19.548	€ 96.667	€ 67.167	€ 80.252	€ 57.839	B	B	6	6	B	4,50%	0,00%	40,00%	40,00%	3,80%	3,80%	3,80%	3,80%	40,00%	11,51%	€ 1.067.834	€ 1.292.705	€ 1.053.455	€ 2.121.289	0,5033892	0,609396268	0,368675	5,42%	7,19%
€ 878.377	€ -	€ 100.995	€ 16.142	€ 20.037	€ 99.083	€ 69.583	€ 82.258	€ 59.285	B	B	6	6	B	4,50%	0,00%	40,00%	40,00%	3,80%	3,80%	3,80%	3,80%	40,00%	11,51%	€ 1.095.216	€ 1.325.761	€ 1.026.073	€ 2.121.289	0,5162975	0,624978841	0,371266	5,43%	7,24%
€ 899.801	€ -	€ 103.458	€ 16.536	€ 20.525	€ 101.500	€ 72.000	€ 84.265	€ 60.731	B	B	6	6	B	4,50%	0,00%	40,00%	40,00%	3,80%	3,80%	3,80%	3,80%	40,00%	11,51%	€ 1.122.598	€ 1.358.816	€ 998.691	€ 2.121.289	0,5292058	0,640561414	0,373857	5,44%	7,28%
€ 921.225	€ -	€ 105.922	€ 16.929	€ 21.014	€ 103.917	€ 74.417	€ 86.271	€ 62.177	B	B	6	6	B	4,50%	0,00%	40,00%	40,00%	3,80%	3,80%	3,80%	3,80%	40,00%	11,51%	€ 1.149.980	€ 1.391.871	€ 971.308	€ 2.121.289	0,5421141	0,656143986	0,376448	5,45%	7,32%
€ 942.649	€ -	€ 108.385	€ 17.323	€ 21.503	€ 106.333	€ 76.833	€ 88.277	€ 63.623	B	B	6	6	B	4,50%	0,00%	40,00%	40,00%	3,80%	3,80%	3,80%	3,80%	40,00%	11,50%	€ 1.177.363	€ 1.424.926	€ 943.926	€ 2.121.289	0,5550224	0,671726559	0,379039	5,46%	7,37%
€ 964.072	€ -	€ 110.848	€ 17.717	€ 21.991	€ 108.750	€ 79.250	€ 90.284	€ 65.069	B	B	6	6	B	4,50%	0,00%	40,00%	40,00%	3,80%	3,80%	3,80%	3,80%	40,00%	11,50%	€ 1.204.745	€ 1.457.981	€ 916.544	€ 2.121.289	0,5679306	0,687309132	0,38163	5,47%	7,41%
€ 985.496	€ -	€ 113.312	€ 18.110	€ 22.480	€ 111.167	€ 81.667	€ 92.290	€ 66.515	CCC	CCC	7	7	CCC	12,18%	0,00%	40,00%	40,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	40,00%	18,27%	€ 1.354.093	€ 1.491.036	€ 767.196	€ 2.121.289	0,6383349	0,702891704	0,395761	5,53%	10,92%
€ 1.006.920	€ -	€ 115.775	€ 18.504	€ 22.969	€ 113.583	€ 84.083	€ 94.296	€ 67.961	CCC	CCC	7	7	CCC	12,18%	0,00%	40,00%	40,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	40,00%	18,27%	€ 1.384.149	€ 1.524.091	€ 737.140	€ 2.121.289	0,6525038	0,718474277	0,398606	5,54%	11,04%
€ 1.028.344	€ -	€ 118.238	€ 18.898	€ 23.457	€ 116.000	€ 86.500	€ 96.302	€ 69.407	CCC	CCC	7	7	CCC	12,18%	0,00%	40,00%	40,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	40,00%	18,26%	€ 1.414.205	€ 1.557.147	€ 707.083	€ 2.121.289	0,6666728	0,734056849	0,40145	5,55%	11,15%

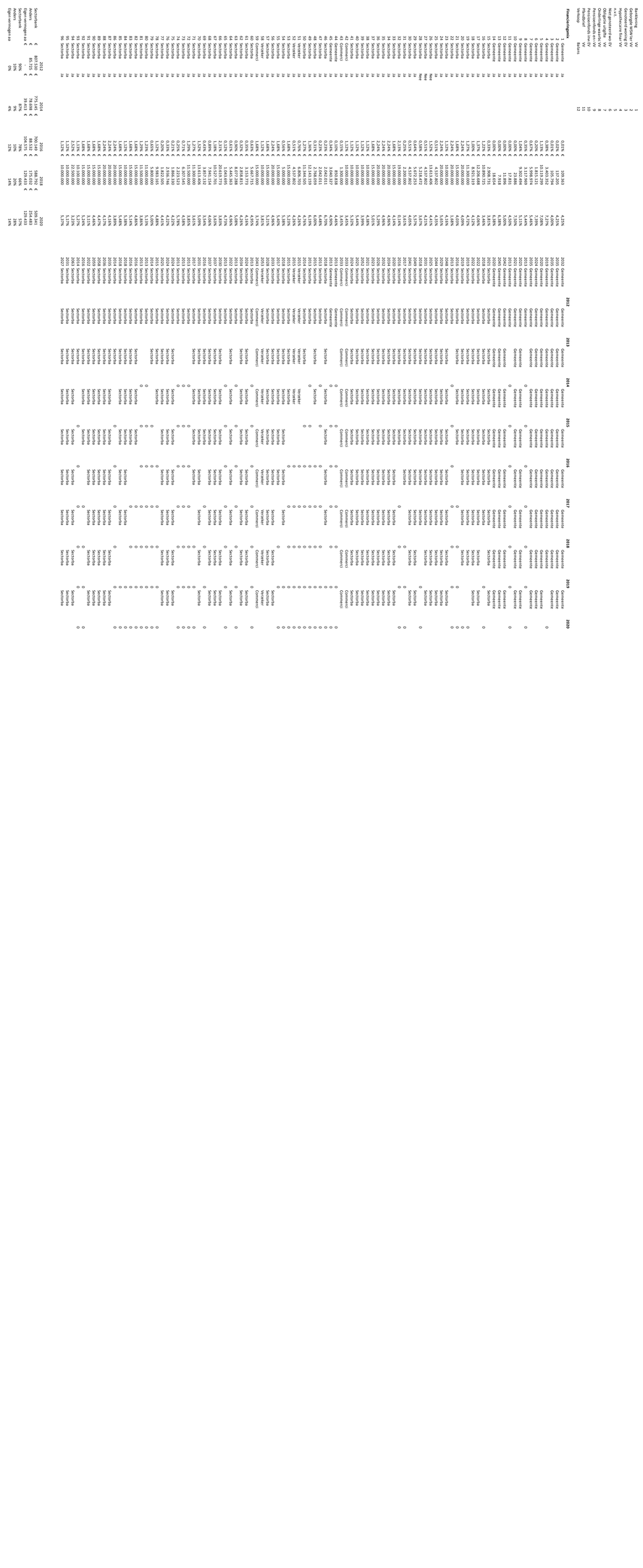
MODEL INPUT	
Vennootschapsbelasting	25,0%
Ontwikkeling 10 jaars IRS	3,99%
Risico premie EV	3,9%

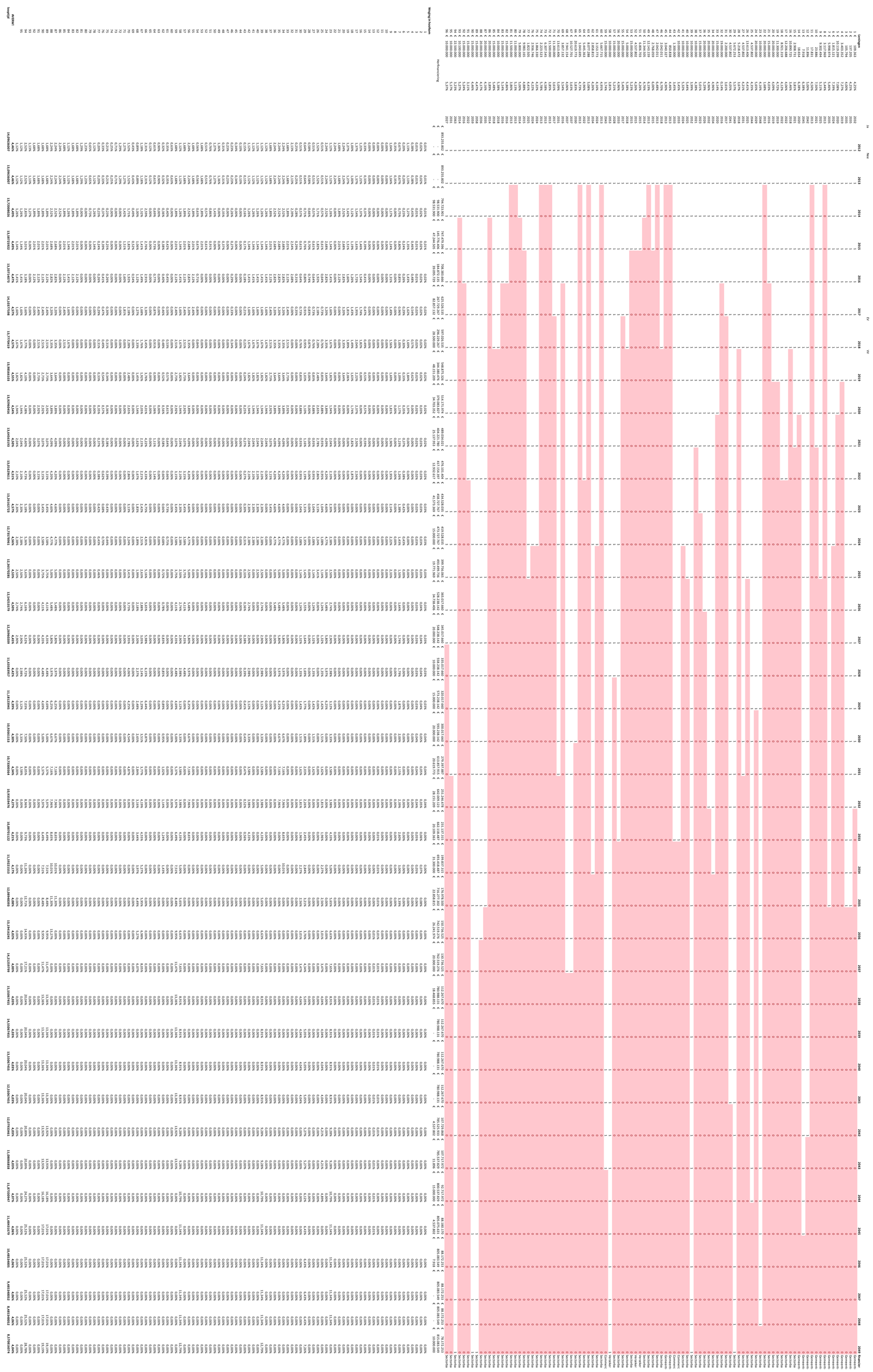
	bestaand	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
historische IRS	2,00%	1,75%	2,61%	2,86%	3,04%	3,17%	3,45%	3,67%

0 Rating	nummering	BPS opslag	% opslag	LTV min	LTV max	klasse
2020 D	10	4000	0,4	-50	0	speculative
AAA	1	60	0,006	0	0,05	investment grade
AA	2	102	0,0102	0,05	0,2	investment grade
A	3	114	0,0114	0,2	0,4	investment grade
BBB	4	180	0,018	0,4	0,5	investment grade
BB	5	375	0,0375	0,5	0,6	speculative
B	6	450	0,045	0,6	0,7	speculative
CCC	7	1218	0,1218	0,7	0,75	speculative
CC	8	1500	0,15	0,75	0,8	speculative
C	9	2000	0,2	0,8	0,9	speculative
D	10	4000	0,4	0,9	1	speculative

2013	Banklening	Geborgde WS	Hypothecaire	0	Onderlinge waa	Pensioenfond	0
	0,01	0,0075	0,006	0,006	0,006	0,0125	0,006
	0,0125	0,0075	0,006	0,01	0,008	0,015	0,0107
	0,015	0,0075	0,01	0,0125	0,0105	0,025	0,0124
	0,0225	0,0075	0,02	0,015	0,015	0,03	0,015
	0,03	0,4	0,03	0,0275	0,033	0,035	0,0275
	0,05	0,4	0,4	0,038	0,038	0,075	0,4
	0,12	0,4	0,4	0,12	0,12	0,4	0,4
	0,15	0,4	0,4	0,15	0,15	0,4	0,4
	0,2	0,4	0,4	0,2	0,2	0,4	0,4
	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
2014							
	0,01	0,0096	0,006	0,006	0,006	0,0125	0,006
	0,0125	0,0096	0,006	0,01	0,008	0,015	0,0107
	0,015	0,0096	0,01	0,0125	0,0105	0,025	0,0124
	0,0225	0,0096	0,02	0,015	0,015	0,03	0,015
	0,03	0,4	0,03	0,0275	0,033	0,035	0,0275
	0,05	0,4	0,4	0,038	0,038	0,075	0,4
	0,12	0,4	0,4	0,12	0,12	0,4	0,4
	0,15	0,4	0,4	0,15	0,15	0,4	0,4
	0,2	0,4	0,4	0,2	0,2	0,4	0,4
	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
2015							
	0,01	0,0096	0,006	0,006	0,006	0,0125	0,006
	0,0125	0,0096	0,006	0,01	0,008	0,015	0,0107
	0,015	0,0096	0,01	0,0125	0,0105	0,025	0,0124
	0,0225	0,0096	0,02	0,015	0,015	0,03	0,015
	0,03	0,4	0,03	0,0275	0,033	0,035	0,0275
	0,05	0,4	0,4	0,038	0,038	0,075	0,4
	0,12	0,4	0,4	0,12	0,12	0,4	0,4
	0,15	0,4	0,4	0,15	0,15	0,4	0,4
	0,2	0,4	0,4	0,2	0,2	0,4	0,4
	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
2016							
	0,01	0,0096	0,006	0,006	0,006	0,0125	0,006
	0,0125	0,0096	0,006	0,01	0,008	0,015	0,0107
	0,015	0,0096	0,01	0,0125	0,0105	0,025	0,0124
	0,0225	0,0096	0,02	0,015	0,015	0,03	0,015
	0,03	0,4	0,03	0,0275	0,033	0,035	0,0275
	0,05	0,4	0,4	0,038	0,038	0,075	0,4
	0,12	0,4	0,4	0,12	0,12	0,4	0,4
	0,15	0,4	0,4	0,15	0,15	0,4	0,4
	0,2	0,4	0,4	0,2	0,2	0,4	0,4
	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
2017							
	0,01	0,0096	0,006	0,006	0,006	0,0125	0,006
	0,0125	0,0096	0,006	0,01	0,008	0,015	0,0107
	0,015	0,0096	0,01	0,0125	0,0105	0,025	0,0124
	0,0225	0,0096	0,02	0,015	0,015	0,03	0,015
	0,03	0,4	0,03	0,0275	0,033	0,035	0,0275
	0,05	0,4	0,4	0,038	0,038	0,075	0,4
	0,12	0,4	0,4	0,12	0,12	0,4	0,4
	0,15	0,4	0,4	0,15	0,15	0,4	0,4
	0,2	0,4	0,4	0,2	0,2	0,4	0,4
	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
2018							
	0,01	0,0096	0,006	0,006	0,006	0,0125	0,006
	0,0125	0,0096	0,006	0,01	0,008	0,015	0,0107
	0,015	0,0096	0,01	0,0125	0,0105	0,025	0,0124
	0,0225	0,0096	0,02	0,015	0,015	0,03	0,015
	0,03	0,4	0,03	0,0275	0,033	0,035	0,0275
	0,05	0,4	0,4	0,038	0,038	0,075	0,4
	0,12	0,4	0,4	0,12	0,12	0,4	0,4
	0,15	0,4	0,4	0,15	0,15	0,4	0,4
	0,2	0,4	0,4	0,2	0,2	0,4	0,4
	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
2019							
	0,01	0,0096	0,006	0,006	0,006	0,0125	0,006
	0,0125	0,0096	0,006	0,01	0,008	0,015	0,0107
	0,015	0,0096	0,01	0,0125	0,0105	0,025	0,0124
	0,0225	0,0096	0,02	0,015	0,015	0,03	0,015
	0,03	0,4	0,03	0,0275	0,033	0,035	0,0275
	0,05	0,4	0,4	0,038	0,038	0,075	0,4
	0,12	0,4	0,4	0,12	0,12	0,4	0,4
	0,15	0,4	0,4	0,15	0,15	0,4	0,4
	0,2	0,4	0,4	0,2	0,2	0,4	0,4
	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
2020							
	0,01	0,0096	0,006	0,006	0,006	0,0125	0,006
	0,0125	0,0096	0,006	0,01	0,008	0,015	0,0107
	0,015	0,0096	0,01	0,0125	0,0105	0,025	0,0124
	0,0225	0,0096	0,02	0,015	0,015	0,03	0,015
	0,03	0,4	0,03	0,0275	0,033	0,035	0,0275
	0,05	0,4	0,4	0,038	0,038	0,075	0,4
	0,12	0,4	0,4	0,12	0,12	0,4	0,4
	0,15	0,4	0,4	0,15	0,15	0,4	0,4
	0,2	0,4	0,4	0,2	0,2	0,4	0,4
	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4

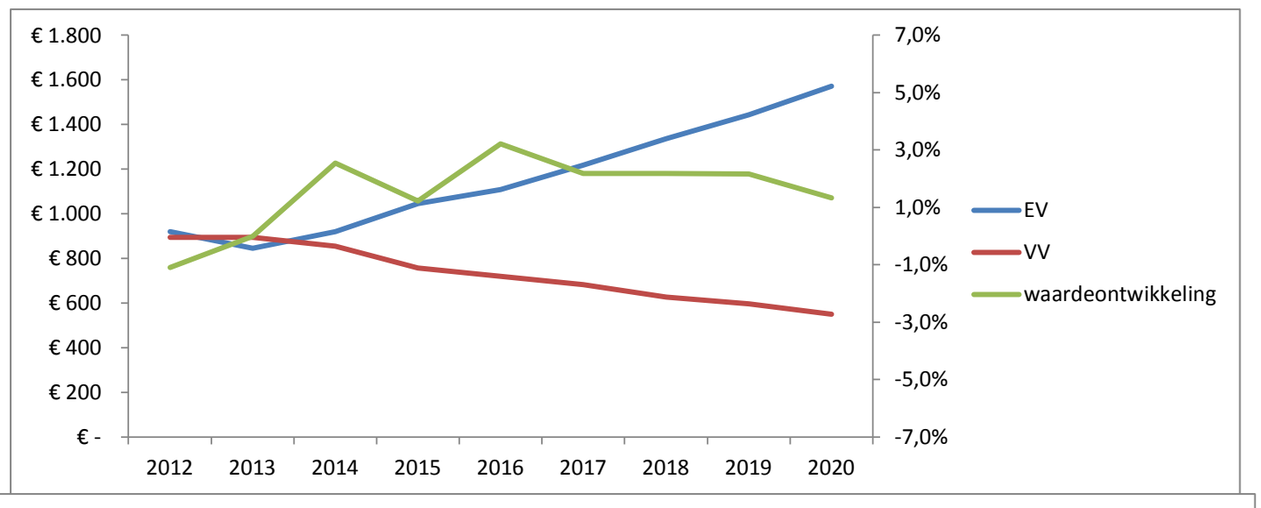
2013	Totaal bedrag	percentage VV	financieringswijze		
	€ -	0%	n.v.t.	€ -	0
		0%	n.v.t.	€ -	0
		0%	n.v.t.	€ -	0
		0%	n.v.t.	€ -	0
2014	**Totaal bedrag**	**percentage VV**	**financieringswijze**		
	€ 98.532	100%	Geborgde WSP VV	€ 59.119	2
		0%	Pensioenfonds EV	€ 39.413	0
		0%	n.v.t.	€ -	0
		0%	n.v.t.	€ -	0
2015	**Totaal bedrag**	**percentage VV**	**financieringswijze**		
	€ 47.245	0%	Niet genoteerd EV	€ 37.796	0
		100%	Hypothecaire f VV	€ 9.449	3
		0%	n.v.t.	€ -	0
		0%	n.v.t.	€ -	0
2016	**Totaal bedrag**	**percentage VV**	**financieringswijze**		
	€ 39.096	0%	Genoteerd wor EV	€ 27.367	0
		100%	Onderlinge wa VV	€ 11.729	5
		0%	n.v.t.	€ -	0
		0%	n.v.t.	€ -	0
2017	**Totaal bedrag**	**percentage VV**	**financieringswijze**		
	€ 82.857	0%	Genoteerd wor EV	€ 24.857	0
		100%	Obligatie uitgif VV	€ 58.000	4
		0%	n.v.t.	€ -	0
		0%	n.v.t.	€ -	0
2018	**Totaal bedrag**	**percentage VV**	**financieringswijze**		
	€ 28.500	100%	Obligatie uitgif VV	€ 28.500	4
		0%	n.v.t.	€ -	0
		0%	n.v.t.	€ -	0
		0%	n.v.t.	€ -	0
2019	**Totaal bedrag**	**percentage VV**	**financieringswijze**		
	€ 48.151	100%	Obligatie u

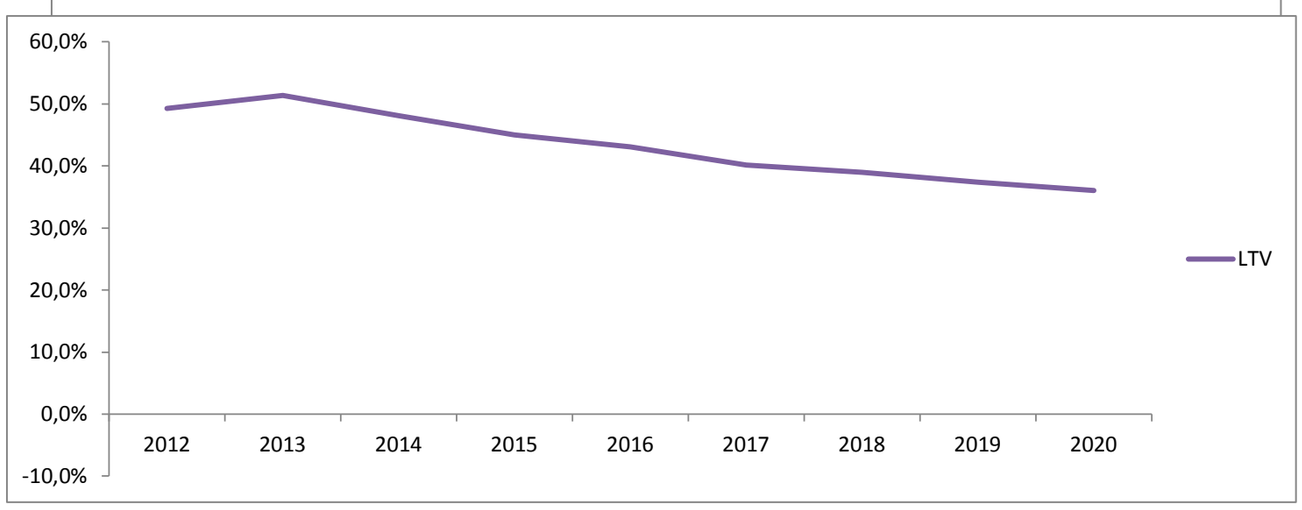




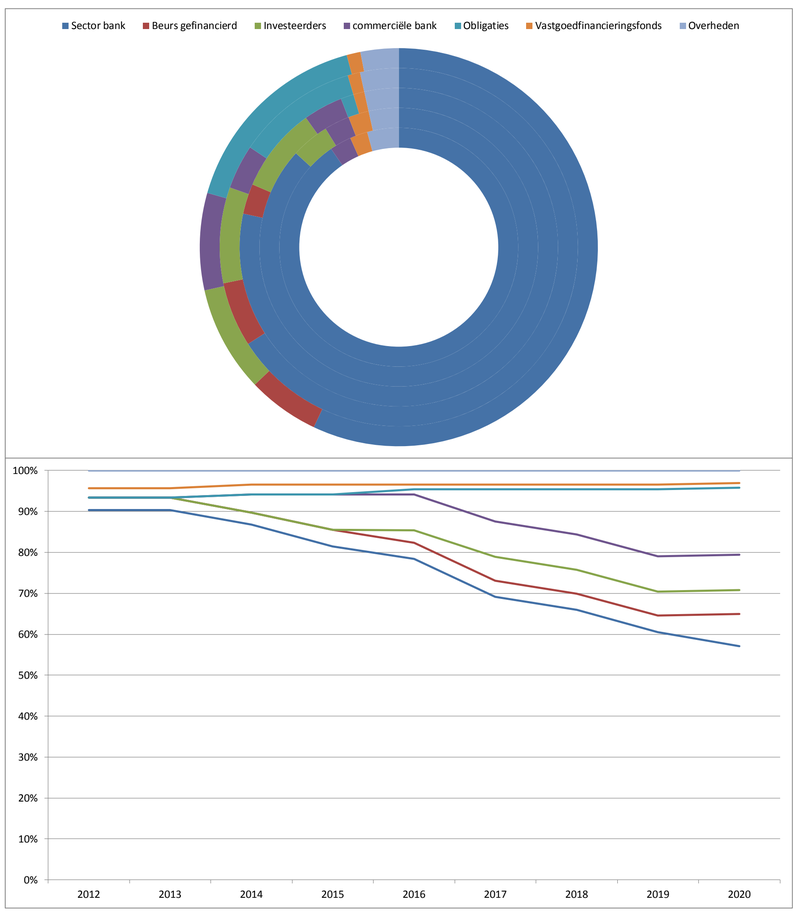
	Rente maximum WSW	IRS	spread	
aug-13	2,75%	1,96%	0,79%	
jul-13	2,75%	1,97%	0,78%	
jun-13	2,50%	1,71%	0,79%	
mei-13	2,25%	1,48%	0,77%	
apr-13	2,50%	1,67%	0,83%	
mrt-13	2,75%	1,76%	0,99%	
feb-13	3,00%	1,87%	1,13%	
jan-13	2,75%	1,57%	1,18%	
dec-12	2,75%	1,68%	1,07%	
nov-12	2,75%	1,79%	0,96%	
okt-12	2,75%	1,77%	0,98%	
sep-12	2,75%	1,75%	1,00%	
aug-12	3,00%	1,80%	1,20%	
jul-12	3,00%	1,94%	1,06%	
jun-12	3,25%	1,75%	1,50%	
mei-12	3,25%	2,19%	1,06%	
apr-12	3,50%	2,31%	1,19%	
mrt-12	3,00%	2,28%	0,72%	
feb-12	3,50%	2,28%	1,22%	
jan-12	3,25%	2,43%	0,82%	
dec-11	3,50%	2,62%	0,88%	
nov-11	3,25%	2,53%	0,72%	
okt-11	3,25%	2,47%	0,78%	
sep-11	3,50%	2,80%	0,70%	
			0,96%	gemiddelde

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
EV	€ 920.682	€ 844.608	€ 920.237	€ 1.045.855	€ 1.109.462	€ 1.217.633	€ 1.335.594	€ 1.444.628	€ 1.572.413	
VV	€ 893.256	€ 893.256	€ 853.843	€ 756.928	€ 720.112	€ 683.527	€ 625.527	€ 597.027	€ 548.875	
totaal	€ 1.813.938	€ 1.737.864	€ 1.774.080	€ 1.802.783	€ 1.829.575	€ 1.901.160	€ 1.961.121	€ 2.041.654	€ 2.121.289	
waardeontwikkeling	-1,1%	0,0%	2,5%	1,2%	3,2%	2,2%	2,2%	2,2%	1,3%	
percentage herfinanciering EV	0%	100%	40%	80%	70%	30%	0%	0%	0%	
LTV	49,2%	51,4%	48,1%	45,0%	43,1%	40,2%	38,9%	37,4%	36,0%	
Ideale LTV	39,0%	38,5%	38,1%	39,4%	39,5%	38,5%	38,9%	39,0%	39,1%	38,9%





	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Sector bank	€ 807.530	€ 807.530	€ 775.145	€ 727.900	€ 700.149	€ 617.292	€ 588.792	€ 540.641	€ 509.341
Beurs gefinancierd	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 27.367	€ 52.224	€ 52.224	€ 52.224	€ 52.224
Investeerders	€ -	€ -	€ 39.413	€ 77.208	€ 77.208	€ 77.208	€ 77.208	€ 77.208	€ 77.208
commerciële bank	€ 26.300	€ 26.300	€ 26.300	€ 35.749	€ 35.749	€ 35.749	€ 35.749	€ 35.749	€ 70.452
Obligaties	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 11.729	€ 69.729	€ 98.229	€ 146.380	€ 146.380
Vastgoedfinancieringsfonds	€ 21.345	€ 21.345	€ 21.345	€ 21.345	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000
Overheden	€ 38.081	€ 38.081	€ 31.054	€ 31.054	€ 31.054	€ 31.054	€ 31.054	€ 31.054	€ 27.651



financieringslasten

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
ideale WA(	3,09%	3,00%	3,35%	3,50%	3,62%	3,75%	3,94%	4,11%	4,34%
WACC	3,61%	3,94%	3,46%	3,63%	3,76%	3,88%	3,94%	4,13%	4,39%
spread of s	0,52%	0,95%	0,11%	0,13%	0,13%	0,14%	0,00%	0,02%	0,05%
IRS	2,00%	1,75%	2,61%	2,86%	3,04%	3,17%	3,45%	3,67%	3,99%
Spread hui	1,61%	2,19%	0,85%	0,77%	0,72%	0,71%	0,49%	0,46%	0,40%
Spread ide	1,09%	1,25%	0,74%	0,64%	0,58%	0,58%	0,49%	0,44%	0,35%